



Kommunedelplan for Bergeheia- Bergsakerheia- Gauksås, PlanID201603 - Endelig behandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Planutvalg	26.09.2019	5/19
Lyngdal kommunestyre	10.10.2019	81/19

Endelig vedtak fattes av Lyngdal kommunestyre

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11.15 vedtas kommunedelplan for Bergeheia- Bergsakerheia- Gauksås PlanID201603, på følgende vilkår:

1. Bestemmelsene paragraf 2.5.6 endres til følgende:
«Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Multiconsult datert 18.11.2016 (vedlegg) - C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes gjennom fremtidige reguleringsplanarbeider.
Byggeplan for ombygging av fylkesveg 4066 (tidl. 553) og for utbedring av kryss mellom fylkesveg 4066 (tidl. 553) og 4078 (tidl. 410) skal oversendes Statens Vegvesen for godkjenning. I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørsler langs fylkesveg 4066 (tidl. 553).»
2. Det legges inn en 50 m sone langs Stemtjønna på sørsiden av Solhovvegen. Området for Fritidsboliger F1 reduseres tilsvarende.
3. Hensynssone H570_1 reduseres til å tilsvare arealet som er lagt inn som bevaringsområde i kulturminnebasen Askeladden.

NB! Kart og bestemmelser er **ikke** oppdatert i hht forslag til vedtak.

Planutvalgs behandling 26.09.2019:

Roar Lindland, H ble vurdert inhabil grunnet næringsinteresser og eiendom innenfor planavgrensning, samt representant for andre grunneiere i området.

Han ble erklært inhabil i saken ihht. *Forvaltningsloven, Kapittel II. Om ugildhet, § 6.*

Ingen vara stilte. 8 stemmeberettigede.

Avstemming:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgs innstilling 26.09.2019:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11.15 vedtas kommunedelplan for Bergeheia- Bergsakerheia-Gauksås PlanID201603, på følgende vilkår:

4. Bestemmelsene paragraf 2.5.6 endres til følgende:
«Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Muliticonsult datert 18.11.2016 (vedlegg) - C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes gjennom fremtidige reguleringsplanarbeider.
Byggeplan for ombygging av fylkesveg 4066 (tidl. 553) og for utbedring av kryss mellom fylkesveg 4066 (tidl. 553) og 4078 (tidl. 410) skal oversendes Statens Vegvesen for godkjenning. I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørslers langs fylkesveg 4066 (tidl. 553).»
5. Det legges inn en 50 m sone langs Stemtjønnna på sørsiden av Solhovvegen. Området for Fritidsboliger F1 reduseres tilsvarende.
6. Hensynssone H570_1 reduseres til å tilsvare arealet som er lagt inn som bevaringsområde i kulturminnebasen Askeladden.

Lyngdal kommunestyres behandling 10.10.2019:

Roger Abusland, H meldte seg inhabil i saken grunnet han er styreleder i Lindland Eiendom AS som er grunneier og eiendomsselskapet for pukkverksdriften til Lindland Pukk AS/Lindland Maskin AS i Akersmyr. Den aktuelle planens utforming og bestemmelser kan ha betydning for selskapet. Han ble erklært inhabil i saken ihht. *Forvaltningsloven, Kapittel II. Om ugildhet, § 6.* Christopher Gundersen, H tiltrådte møtet i denne saken.

Roar Lindland, H meldte seg inhabil i saken grunnet næringsinteresser og eiendom innenfor planavgrensning, samt representant for andre grunneiere i området. Han ble erklært inhabil i saken ihht. *Forvaltningsloven, Kapittel II. Om ugildhet, § 6.* Ingen vara kunne stille i denne saken.

28 stemmeberettigede.

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Lyngdal kommunestyres vedtak 10.10.2019:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11.15 vedtas kommunedelplan for Bergeheia- Bergsakerheia-Gauksås PlanID201603, på følgende vilkår:

7. Bestemmelsene paragraf 2.5.6 endres til følgende:
«Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Multiconsult datert 18.11.2016 (vedlegg) - C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes gjennom fremtidige reguleringsplanarbeider.
Byggeplan for ombygging av fylkesveg 4066 (tidl. 553) og for utbedring av kryss mellom fylkesveg 4066 (tidl. 553) og 4078 (tidl. 410) skal oversendes Statens Vegvesen for godkjenning. I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørsler langs fylkesveg 4066 (tidl. 553).»
8. Det legges inn en 50 m sone langs Stemtjønna på sørsiden av Solhovvegen. Området for Fritidsboliger F1 reduseres tilsvarende.
9. Hensynssone H570_1 reduseres til å tilsvare arealet som er lagt inn som bevaringsområde i kulturminnebasen Askeladden.

SAKSORIENTERING

Melding om oppstart av planarbeid og planprogram for Kommunedelplan Bergsakerheia – Herdalen/Hagekleiva ble annonsert og sendt på høring til berørte grunneiere med frist for uttalelser 06.05.16. Planprogram ble vedtatt av Planutvalget i møte 25.08.16.

Det har blitt gjort enkelte prinsippavklaringer gjennom politisk behandling i Planutvalget ved to anledninger – i møte 25.08.16 og 16.03.17. Ut over dette har det også vært gjort orienteringer om prosessen i Plantuvalget i 2016-17.

Det har vært avholdt grunneiermøter med kommunens kontaktpersoner og møte i kommunalt Planforum, hvor kommunale utvalg og barnas talsperson er til stede. Barn har vært medvirkende i planprosessen gjennom en barnetråkkanalyse.

Planen ble første gang behandlet i Plantuvalget 15.06.17 og var til offentlig ettersyn i perioden 05.07.17 – 01.09.17. Det kom inn flere høringsinnspill med forslag til endringer og innsigelser, både fra grunneiere, myndigheter og organisasjoner. Saken ble tatt opp til ny behandling i Planutvalget og Kommunestyret 20.06.19, hvor det ble vedtatt å sende planen på nytt offentlig ettersyn med en rekke endringer i plankart og bestemmelser. **Planen lå på 2. gangs offentlig ettersyn i perioden 18.07.19 – 05.09.19. Det er innkommet flere innspill til planen, men ingen innsigelser.**

Bakgrunn

Den nye kommuneplanen for Lyngdal ble vedtatt i kommunestyret den 03.09.15. Her ble det bestemt at det skal utarbeides en arealplan i et område som strekker seg helt fra Herdalen industriområde til

Bergeheia rett øst for Alleen. Planarbeidet skulle utføres i form av en områderegeringsplan eller en kommunedelplan jf. Kommuneplanens bestemmelse § 2.2

Bakgrunnen for kommunens vedtak er et ønske om en styrt utvikling av ny boligbebyggelse i aksene mellom Alleen og Rom. Dette området er vurdert til å være det mest hensiktsmessige området for ny boligbebyggelse i Lyngdal kommune i overskuelig fremtid. Den sentrumsnære beliggenheten kombinert med mulighet for kvalitetstomter og gode rekreasjonsmuligheter gjør området svært attraktivt.

Kommunen ser behovet for en helhetlig arealplanlegging i forhold til å kunne legge inn en mest mulig hensiktsmessig infrastruktur til hele området. Det er også viktig å få avgrenset områder som ikke skal bygges av ulike årsaker, det være seg landskaphensyn /topografi, spesielle kvaliteter med tanke på friluftsliv, rasutsatte områder mv. I tillegg er det viktig å legge premisser i planarbeidet som sikrer god kvalitet på boligområdene og likebehandling for de ulike delfeltene i planområdet. Kommunen ønsker også å være tidlig på banen i forhold til å få avsatt tilstrekkelig arealer for fremtidige kommunale tjenester som skole og barnehage.

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi	Planen viser mulig løsning – gjennomføring vil kreve en økonomisk vurdering.	x
Likestilling		x

VURDERING

Virkningene av planen er grundig vurdert i konsekvensutredning (KU)/ planbeskrivelse som kommunen selv har utarbeidet. Det vises til vurderingene der.

I dette saksfremlegget er det først og fremst viktig å svare ut og vurdere de innspill som er kommet ved 2. gangs offentlig ettersyn av planen.

Under følger sammendrag av innspill med rådmannens kommentarer.

Rune Augland gnr.166 bnr.84 (I)

Sitat:

1. «I stedet for tiltenkt avkjørsel fra den nye veien i svingen å oppsiden av vår bolig, er det i høy grad hensiktsmessig og ønskelig med avkjørsel/innkjørsel til min (Og kanskje også naboens) Eiendom på nedsiden av vår bolig, der den nye veien skjærer ut til venstre fra eksisterende fylkesvei. Der er det betydelig kortere kjøreavstand, avstand (40-50 meter) til vår innkjørsel. Ikke minst med tanke på vinterføret vil dette være en unødvendig lang og bratt avkjørsel, mer krevende vintervedlikehold, og by på større utfordringer med Bakkestart som eneste alternativ ved utkjørsel fra vår bolig.
2. Som nevnt i tidligere innspill, men fått noe uklar tilbakemelding på dette: den nye veien vil ta en sving rett på nedsiden og veldig tett rundt Boligen min, synes denne traseen ligger svært tett opp til min veranda og ute/lekeområdet, det er sterkt ønskelig at veien runder lengst mulig bort fra verandaen så langt det lar seg gjøre fra Huset, med tanke på støy, støv, forringelse av kvaliteten på eiendommen, da det er denne siden Solsiden/Fremsiden av huset som blir benyttet ved rekreasjon på uteområdet. Henviser da også til bestemmelsene i planen at kvaliteten og utviklingsmulighetene på de eksisterende boligene vil bli tatt hensyn til på best mulig måte.

Ellers stiller jeg meg positiv til planene for Bergsakerheia. Og håper også da at Høyspent linjen som går rett sør for huset blir lagt i Bakken?»

Rådmannens kommentar:

Plassering av avkjørsler til bebyggelsen langs fylkesvegen er en helhetsvurdering ut fra stigningsforhold, kurvatur på veien, avstand til bolig mv. Ved forrige behandling ble det vedtatt å ta inn følgende formulering i bestemmelsene: «*Avkjøring fra ny fv 553 til eksisterende boliger kan revurderes i forhold til foreliggende teninger*». Denne formuleringen ble imidlertid ikke så godt mottatt av Statens Vegvesen, og foreslås endret til «*I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørsler langs fylkesveg 4066 (tidl. 553)*». Med denne formuleringen er det muligheter for justeringer uten at dette låses til en spesiell løsning nå. Det er bra med innspill for å få belyst problemstillinger rundt dette.

I forhold til linjeføringen for selve fylkesvegen vil denne måtte gå som vist på tegninger på grunn av stigningsforhold, kurvatur mv. Dess lengre ned i skråningen man skyver veien, dess større utfordringer møter man i terrenget. Den blir dermed liggende tett opp mot eiendommen, men vei høyden blir betydelig lavere enn planeringshøyden på eiendommen i nordlig retning. Høyspentlinjen er lagt inn i plankartet som daglinje, men det er ikke til hinder for at denne kan legges i bakken. Det må tas stilling til dette i reguleringsplanarbeidet for boligområdet mot sør.

Stian Landrud Årnes gnr. 166 bnr. 52

Innspillet går dels på problematikken ang. VA anlegg for eiendommen. Dels går innspillet på høyspentledningen som går gjennom området. Det er flere argumenter som taler for at denne bør legges i bakken ved realisering av planen. Dette går på høydenivå i forhold til ny veitrase og plassering av nettstasjon. Landrud Årnes mener også at det bør være en økonomisk vinning for nettutbygging da linja trenger tilsyn og nødvendige oppgraderinger i hht. alder på utstyr.

Rådmannens kommentar:

Ang. VA anlegg for eiendommen er ikke dette noe man kan håndtere i denne planen. Men søknaden er sendt videre til Tekniske Tjenester. I dette planarbeidet er det ikke tatt stilling til om linjen skal legges i bakken, men den er inntegnet som i dag. Dette vil bli tema i fremtidig reguleringsplanarbeid og byggeplan for fylkesvegen.

Kristine og Stein Roger Gregersen gnr. 166 bnr. 127-128

Sitat:

«Det er et ønske og bønn om at Høyspent linjen legges i bakken, Linjen går rett bak huset vårt, vi har ved noen anledninger vært litt bekymret når grener/trær faller på linjen og det gnistrer ganske nærme hus. Har også snakket med naboene våre, som også ønsker dette. Håper at dette kan legges inn i planene for det nye området.»

Rådmannens kommentar:

Høyspentlinjen er lagt inn i plankartet som daglinje, men det er ikke til hinder for at denne kan legges i bakken. Det må tas stilling til dette i reguleringsplanarbeidet for boligområdet mot sør.

Martin Galdal og Hanne Louise Jonassen Salvesen, gnr. 167 bnr. 281

Sitat:

«Vi i Eierslandsveien 26 Martin Galdal og Hanne Louise Jonassen Salvesen legger inn en klage på den tegningen av den nye veien. Vi aksepterer ikke at det vil bli en ny innkjørsel til vår eiendom. Vi har også spørsmål om hvor naboen rett bak skal parkere med den innkjørselen dere har tegnet inn. Vi ønsker at det skal være samme innkjørsel som til vår bolig som er per dags dato. Dette er fordi det er opparbeidet parkering der. Det vil også gå vekk mye tomt ved en ny innkjørsel som gjør at tomten ikke vil kunne bli benyttet på en hensiktsmessig måte i fremtiden. Det blir lagt ved vedlegg der det er tegnet inn avkjørselen vi vil ha og bilde av tomten der avkjørselen vil bli etter forslaget deres.»

Rådmannens kommentar:

Se kommentar til Rune Augland ang. avkjørsel. Det er bra med innspill for å få belyst problemstillinger rundt dette.

Ingrid Jakobsen – grunneier i Gauksås

Sitter med kartet og ser at dere ikke har fått vekk den store delen som er skraverte som "automatisk fredet" Jeg har kart her som er oppdatert! Området er mer enn halvert!

Håper dere sjekker og forandrer på dette! Det betyr mye for arvingene å ha mulighet til å bygge i dette området.

Rådmannens kommentar:

Området ble lagt inn i en tidlig fase av planarbeidet. Kommunen har ikke vært oppmerksom på at arealet som omfattes av automatisk fredede kulturminner har blitt redusert. Det er logisk at hensynssonen reduseres tilsvarende området som er registrert i kulturminnebasen Askeladden, også ut fra teksten som ligger i bestemmelsene.

Hensynssonen H570_1 er beskrevet slik:

§ 5.5 Bevaring kulturmiljø H570_1 (§ 11-8 c)

Innenfor området finnes automatisk fredede kulturminner. Ved fortetting med boligbebyggelse skal disse bevares og fortettingen skal gjøres skånsomt. Temaet må utredes i reguleringsplan og boligbebyggelse plasseres på bakgrunn av en analyse utført av noen med fagkunnskap på området, og i samråd med

fylkeskonservator. Omfang av ny hensynssone for H570_1:



Statens Vegvesen

Sitat:

«Planen som nå er på høring er i det store og hele lik planen som var på høring i 2017. For vegformål er det ikke gjort endringer i plankartet, men enkelte justeringer i bestemmelsene. Ved førstegangs høring av planen fremmet fylkeskommunen innsigelse til planen knyttet forhold rundt fv. 553. Etter dialog mellom kommunen og fylkeskommunen har Vest-Agder fylkeskommunen (SAM-utvalget) i sak 38/19 vedtatt at innsigelsen trekkes. Statens vegvesen vil likevel bemerke at atkomstveg og gang-/sykkelveg blir liggende i et krevende terreng og at løsningen vil være utfordrende å realisere. I vår uttalelse av 15.8.17 påpekte vi manglende plankrav (manglende hjemmelsgrunnlag for nødvendig grunnerverv) for areal avsatt til vegformål. Kommunen har ikke kommentert dette ved behandling av planen, men samme bestemmelse, «§ 2.3.1» er videreført. I planbeskrivelsen står det riktignok: «Det anses ikke nødvendig med et krav til reguleringsplan for Eierslandsveien. Her er kommuneplanen detaljert til reguleringsplannivå.» Uten reguleringsplan vil en utbygging avhenge av at det kan inngås frivillige avtaler med berørte grunneiere.

Bestemmelsene § 2.5.6: «Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Multiconsult datert 18.11.2016 (vedlegg) – C101, C102, C103, C201, C202, C203, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes. Byggeplan for utbedring av kryss mellom fylkesveg 553 og 410 skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning. Eksisterende boliger og tomter langs Eierslandsveien skal kunne disponeres og utvikles på en hensiktsmessig måte i fremtiden. Byggegrense langs fylkesveg skal legges på en slik måte at dette muliggjøres. Avkjøring fra ny fv 553 til eksisterende boliger kan revurderes i forhold til foreliggende tegninger.»

Hele bestemmelsen fremstår som upresis, og må endres. Tegninger nevnt i bestemmelsen er i og for seg riktige, men oppstillingen er mangelfull i forhold til en fullstendig byggeplan. Byggeplan for alle tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen (fylkeskommunen), og ikke kun nedre del av fv. 553. Dette bør fremgå av planbeskrivelsen.

Formuleringen «Eksisterende boliger og tomter langs Eierslandsveien skal kunne disponeres og utvikles på en hensiktsmessig måte i fremtiden. Byggegrense langs fylkesveg skal legges på en slik måte at dette muliggjøres» er vanskelig å få tak på, og kan tolkes vidt. Byggegrenser skal være entydige og dersom de ikke er avklart gjennom plan, kommer veglovens bestemmelser om byggegrenser til anvendelse.

I plankartet for kommunedelplanen er fremtidige vegkryss markert med røde firkanter. Markeringen for atkomst fra omlagt fylkesveg til område B5 fremgår ikke av C-tegninger omtalt i bestemmelsene § 2.5.6. Så langt vi kan se er det ikke utredet om kryss kan etableres her – bl.a. krav til geometri og friskt i kryssområdet kan by på problemer.

Grunnet regionreformen er det gjort endringer i nummereringen av fylkesvegene. Fv. 410 er endret til fv. 4078 og fv. 553 er endret til fv. 4066. Dette bør rettes opp i planen før den sluttbehandles.»

Rådmannens kommentar:

Grunnen til at det ikke er satt et plankrav for veien er å unngå en lang reguleringsprosess dersom det ikke er nødvendig. Det kan godt tenkes at det er mulig å gjennomføre frivillige avtaler om grunnerverv. Dersom det skulle bli behov for en reguleringsplan, er det ingen ting som er til hinder for å utarbeide en.

På bakgrunn av Statens Vegvesen`s kommentarer foreslås bestemmelsenes § 2.5.6 endret. Statens vegvesen påpeker at byggegrense må være entydig, med andre ord legges fysisk inn i plankartet, dersom ikke Veglovens bestemmelser skal gjelde. Bestemmelsen om byggegrense må derfor utgå. Å legge inn byggegrense i kartet nå, ville kreve nytt offentlig ettersyn, noe som vil forsinke planen ytterligere. Tiltak på eiendommene må dermed fortsatt godkjennes på dispensasjon fra Statens Vegvesen. Det kan tas stilling til byggegrense i nye reguleringsplaner.

Bestemmelse § 2.5.6 foreslås endret slik (ny tekst markert med rødt):

«Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Multiconsult datert 18.11.2016 (vedlegg) - C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes gjennom fremtidige reguleringsplanarbeider. Byggeplan for ombygging av fylkesveg 4066 (tidl. 553) og for utbedring av kryss mellom fylkesveg 4066 (tidl. 553) og 4078 (tidl. 410) skal oversendes Statens Vegvesen for godkjenning. I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørsler langs fylkesveg 4066 (tidl. 553).»

Vegnummerering rettes i plandokumentene.

Vest-Agder Fylkeskommune

Sitat:

«Ved forrige offentlig ettersyn av kommunedelplanen fattet SAM-utvalget følgende vedtak som sak 68/17 i møtet 27.09.17:

Planforslaget tar hensyn til regionale interesser og fylkeskommunens tidligere innspill. Fylkeskommunen vil likevel gi kommunen råd om at det gjennomføres en utredning av støy- og støvforhold rundt R1 på dette plannivået for å avklare eventuelle konflikter med de nærmeste boligområdene slik at man kan sette hensynssover og evt. rekkefølgekrav for å avbøte konflikter. Vest-Agder fylkeskommune følger anbefaling fra Statens vegvesen og reiser innsigelse til planforslagets veiløsning for fv. 533. Innsigelsen vil frafalles dersom veien omklassifiseres.

I SAM-utvalgets møte 22.05.19, sak 38/19, ble innsigelsen knyttet til veien trukket. Til andre gangs offentlig ettersyn av kommunedelplanen er det gjort noen endringer i plankartet og en del endringer i bestemmelsene. I plankartet er det lagt inn støysoner og bestemmelsesområde for støyvoll i tråd med støyutredning gjort av Sinus. Dette er i tråd med våre tidligere innspill.

Det er lagt inn et nytt byggeområde for fritidsboliger mot Stemtjønnna i vest, som en forlengelse av et eksisterende hyttefelt utenfor planområdet. Byggeområdet er lagt helt ned til Solhovveien som ligger i

strandkanten langs tjønnna. Vi mener kommunen bør vurdere å trekke byggeområdet noe lengre unna for å sikre en buffer mot det opparbeidete badeområdet i tjønnna. Utover dette har vi ingen merknader til at åpnes for noen flere hytter i området, dette omfatter fylkeskonservatorens fagområde. Det er også gjort en del endringer i bestemmelsene, vi har ingen spesielle merknader knyttet til disse.»

Rådmannens kommentar:

Ang. hyttefelt ved Stemtjønnna vises til kommentar til Fylkesmannen i Agder.

Fylkesmannen i Agder

Sitat:

«Bakgrunn:

Forslag til områderegulering for Bergeheia - Bergsakerheia - Gauksås er lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Fylkesmannen reiste ved 1. gangs høring innsigelse til planen. Vår innsigelse var begrunnet i at kravene som var en forutsetning for at området R1 blei akseptert i kommuneplanen, ikke var fulgt tilfredsstillende opp i planforslaget. Vi mente det blant annet måtte foretas støyutredninger for å sikre tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag for å vurdere forholdet mellom R1 og omkringliggende boligområder og samordning av utbyggingstakt.

Det blei så laget støyrapport med beregning av støy fra framtidig ordinær drift samt fra boring og sprengning ved utvidelse av området. Fylkesmannen trakk i brev av 7.6.2019 innsigelsen på grunnlag av støyrapporten og kommunens forslag til endringer i planen.

Vurdering:

Vi mener det er gjort mye god planlegging her. Planen legger et godt grunnlag for seinere detaljregulering og utbygging av området. Vi mener det er viktig at det legges til rette for at disse områdene kan tas i bruk, slik at det kan avlaste press på andre viktige områder i kommunen. Etter det vi kan se, har planforslaget nå ivaretatt det vi tidligere har hatt innsigelse til. Endringer som er gjort på bakgrunn av innspill fra andre er vi i hovedsak positive til. Vi har likevel noen få merknader.

Det kan være negativt at rekkefølgebestemmelsen er endret slik at en kan bygge 30 hus i nordre del av området før veg mot Herdalen er ferdig bygd, og at trafikk fra disse da må gå igjennom Hagekleiva. Vi mener imidlertid at dette kan aksepteres.

Det er lagt inn et hyttefelt F1 i området ved Stemtjønnna. Vi mener det er uheldig å legge hyttefelt så nært opp til større boligområder, og at felt F1 bør tas ut. Dersom F1 ikke tas ut, vil vi peke på at det ikke bør bygges hytter eller gjøres tiltak i 50-meterssona langs Stemtjønnna. Hensynssona rundt Stemtjønnna, H 560_5, bør omfatte også sørvestsida av vannet slik den var tegnet ved 1. gangs høring. Område F1 bør ikke inngå i denne hensynssona. De rekkefølgekrav som er foreslått, vil til en viss grad virke i retning av en fornuftig utbyggingsrekkefølge i forhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Etter disse retningslinjene vil det, slik vi ser det, være gunstigst å begynne utbygging i sør-vestre del nærmest Alleen. Vi ber om at en vurderer rekkefølgekrav også knyttet til dette.»

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannen mener hytteområde F1 bør tas ut og at det ikke bør bygges hytter eller gjøres tiltak i 50- meterssona langs Stemtjønnna. Rådmannen foreslo å ta dette området inn på bakgrunn av et ønske fra grunneier, og kan fortsatt ikke se den store konflikten med boligområdet så lenge arealet begrenses som foreslått. Men det foreslås å legge inn igjen en 50-meterssone langs Stemtjønnna, også på denne siden av vegen.

Fylkesmannen mener at kommunen bør vurdere å kreve en utbyggingsrekkefølge hvor utbyggingen i sør-vestre del nærmest Alleen bygges ut først. Det er knyttet en usikkerhet til når forholdene kan ligge til rette for en utbygging i sør-vest. En er her avhengig av en kostbar oppgradering av fylkesvegen før første bolig kan bygges. Dette er en politisk prioritering. Videre vil det ta svært lang tid å få bygd ut de ulike delene av feltet. Dersom en legger inn krav om utbyggingsrekkefølge kan dette føre til at de nordlige delene ikke kan bygges ut på svært mange år. Slik planen ligger nå, så vil forholdene ligge til rette for å starte en utbygging i nord basert på dagens infrastruktur i Hagekleiva, og det vil kunne være reelt å starte innen kort tid. Rådmannens vurdering er at det vil være urimelig å kreve en slik utbyggingsrekkefølge, selv om man kan se at en styrking av Alleen som senter er en viktig prioritering.

Direktoratet for Mineralforvaltning

Sitat:

«Vårt planfaglige råd datert 17. august 2017 var i hovedsak knyttet til at potensielle konflikttema mellom boligutbygging og eksisterende og fremtidig område for råstoffutvinning bør belyses og løses i forbindelse med behandlingen av kommunedelplanen, og ikke avventes til fremtidige reguleringsplaner.

I grunnlaget for kommunens vedtak kommenteres DMF sitt innspill med at problemstillingen er ivaretatt gjennom støysoner og begrensninger som følger av bestemmelsene til planen § 3.5. Dette er krav som i all hovedsak er knyttet til forurensnings-problematikk. Vi minner om at det ved nærhet mellom masseuttak og boligområder potensielt vil være flere andre konflikt-tema enn det som er behandlet i kommunedelplanen. Ved utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for henholdsvis boligutbygging og for utvidelse av masseuttak bør de ulike tema inngå i konsekvensutredningene, og følges opp med bestemmelser. DMF imøteser videre planer til uttalelse, og vil særlig vurdere om rammene som gis vil ivareta driftsmessige hensyn i tråd med mineralloven.»

Rådmannens kommentar:

Kommunen vil påse at Direktoratet får fremtidige reguleringsplaner, også for boligbebyggelse i området til høring.

KONKLUSJON

Med de endringer som er beskrevet i teksten over mener rådmannen at kommunedelplanen for Bergeheia-Bergsakerheia- Gauksås gjennom en grundig prosess nå er klar for endelig behandling. Det anbefales at de endringene som er foreslått angående bestemmelser for fylkesveg, 50 m- sone langs Stemtjønna og hensynssone for bevaring kulturmiljø tas inn.

Norman Udland
Rådmann

Vedlegg

1 Plankart til 2. gangs off. ettersyn

- 2 Bergsakerheia - Planbeskrivelse oppdatert 260619
- 3 Bestemmelser Kommunedelplan Bergeheia - Herdalen
- 4 Merknader til 2. gangs offentlig ettersyn av kommunedelplan for Bergeheia - Bergsakerheia - Gauksås
- 5 Innspill til 2. gangs offentlig ettersyn- Kommunedelplan for Bergsakerheia 05.09.2019
- 6 Uttalelse til 2. gangs offentlig ettersyn - kommunedelplan for Bergeheia-Bergsakerheia-Gauksås
- 7 Innspill til kommunedelplan for Bergeheia og Bergsakerheia / Gauksås til offentlig ettersyn
- 8 Merknader til kommunedelplan for Bergsakerheia - Herdal/Hagekleiva
- 9 Uttalelse - områderegulering - Bergeheia - Bergsakerheia - Gauksås - 2. gangs offentlig ettersyn - PlanID 201603 - Lyngdal kommune
- 10 Vedr. 16-00629-10 - Uttalelse- 2. gangs offentlig ettersyn - Kommunedelplan for Bergeheia - Bergsakerheia - Gauksås - PlanID 201603
- 11 Eierslandsveien 28 - Per Egil og Liss Ege, Bergeheia-Bergsakerheia-Gauksås, PlanID 201603
- 12 Bergeheia-Bergsakerheia-Gauksås, PlanID 201603
- 14 Bilder Martin Galdal- Per Egil og Liss Ege
- 15 F101
- 16 C204
- 17 C203
- 18 C202
- 19 C201
- 20 C103
- 21 C102
- 22 C101
- 23 Naturtypekartlegging i Herdalen- Bergeheia.
- 24 616636-RIGberg-RAP-001 Bergsakerheia-Herdalen
- 25 21006400-1-R01
- 26 CadnaA - 21006400-0-R01 - støysoner visuelt
- 27 Særutskrift, vedtak i KS 20.06.19: 2. gangs behandling - Kommunedelplan for Bergeheia - Bergsakerheia -Gauksås PlanID 201603
- 28 W001_Situasjonsplan_Overvann
- 29 Resipientvurdering_01072017
- 30 Notat_Bestemmelser_01062017
- 31 Kartutsnitt Rune Augland
- 32 Overvann_BGF_V1_01072017