



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/34857-14
Saksbehandler Margarita Hornung

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	10.02.2026

Lyngdal kommune - Detaljregulering for Kirkeveien 49 - offentlig ettersyn – uttalelse med innsigelse

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget reiser innsigelse til detaljregulering for Kirkeveien 49 i Lyngdal kommune på følgende grunnlag: Barn og unges interesser: uteoppholds- og lekearealer har ikke tilstrekkelig størrelse, kvalitet og solforhold. Planen ivaretar dermed ikke barn og unges interesser i tråd med rikspolitiske retningslinjer.
2. Innsigelsen kan trekkes dersom kommunen:
 - a) sikrer større og bedre egnede uteoppholds- og lekeareal på bakkenivå, tilpasset 30–45 boenheter,
 - b) dokumenterer at uteområdene får tilstrekkelig sol, minimum i tråd med anbefalte krav ved vår- og høstjevndøgn,
 - c) innarbeider forpliktende og konkrete reguleringsbestemmelser som sikrer kvalitet på leke- og utearealer.
3. Fylkesutvalget gir sterk faglig anbefaling om at:
 - det sikres trafiksikker adkomst, frisiktsoner og løsning i samsvar med Statens vegvesens håndbok N100, og plassering av teknisk infrastruktur, herunder nettstasjon og renovasjonsløsning, vises tydelig i plankart og håndteres innenfor byggegrenser
 - trafiksikkerhet ved bygge- og driftsfase utredes bedre, og løsninger for frisikt, adkomst, parkering og kryssutforming forbedres.
 - overvannshåndtering og tiltak mot gang-/sykkelvei utformes slik at frisikt og trafiksikkerhet ivaretas.
 - planforslaget styrkes med tydeligere krav til arkitektonisk kvalitet, materialbruk og fasadeutforming
 - skyggevirkninger og øvrige konsekvenser for bokvalitet i nærområdet reduseres.

Vedlegg

Plankart - Kirkeveien 49

Planbestemmelser - Kirkeveien 49

Planbeskrivelse - Kirkeveien 49

Adkomst plan A10-1 - Kirkeveien 49

Skisse utearealer - Kirkeveien 49

Sol/skygge analyse - Kirkeveien 49

Sol/skygge analyse - forslag til nybygg med en 3 meters redusert maksimal høyde - Kirkeveien 49

Høringsbrev og offentlig ettersyn - Kirkeveien 49

Sammendrag

Detaljreguleringsplan for Kirkeveien 49 legger til rette for fortetting med 30-45 leiligheter på et ubebygget areal sentralt i Lyngdal by.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke ivaretar barn og unges interesser godt nok. Leke- og uteoppholdsarealer er ikke sikret tilstrekkelig kvalitet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at fylkesutvalget fremmer **innsigelse** til planforslaget.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

I desember 2024 ble det varslet oppstart av detaljregulering for gnr/bnr 167/28, 29, som ligger i nordre del av Lyngdal sentrum ved fylkesvei 4078 (Kirkeveien).

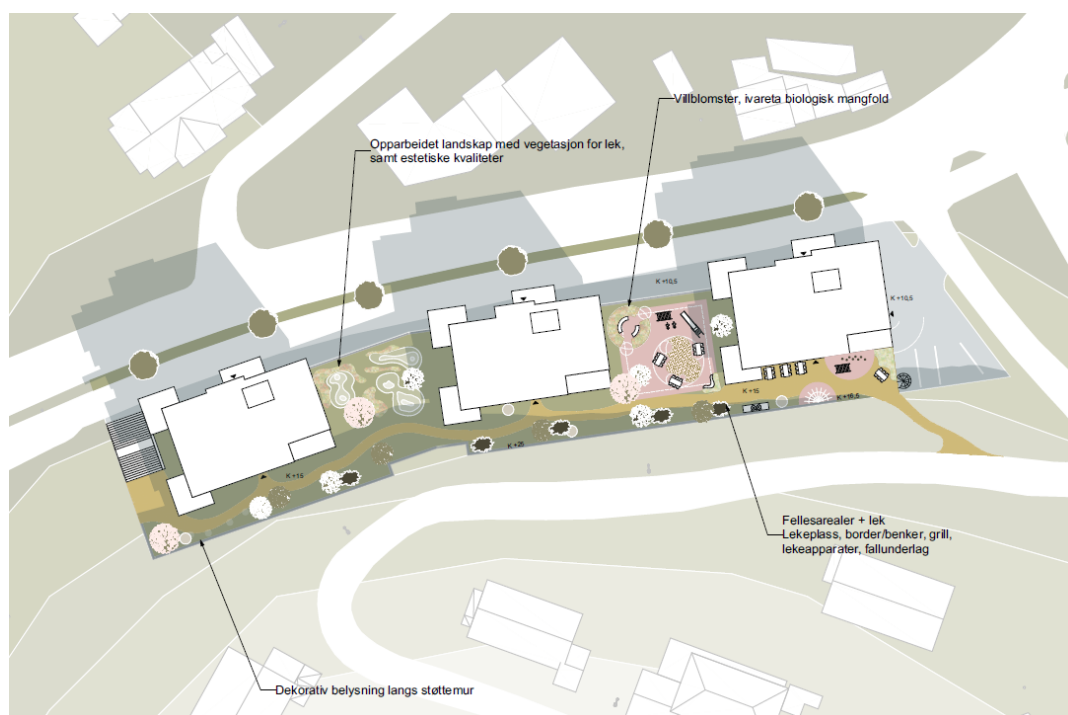
Fylkeskommunedirektøren ga innspill om bokkvalitet, uteoppholdsareal og lekeplass, trafiksikkerhet og forholdet til fylkesvei i brev datert 14.02.2025.

Kommunen vedtok i november 2025 å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn. Fylkeskommunens høringsfrist er utsatt til 14. februar 2026.

Hovedtrekk i planforslaget

Planområdet er ubebygget, ca. 5,2 daa, og ligger i bratt terreng med ca. 20 meter høydeforskjell. Fra planområdet er det kort avstand til butikker, kultur- og tjenestetilbud, omtrent 250 meter til bussterminalen, fortau langs fylkesveien i retning av sentrum, og god tilgang til turmuligheter. Området er i kommuneplanen avsatt av til nåværende boligbebyggelse.

Planforslaget åpner for 30-45 leiligheter fordelt på tre punkthus. Planen stiller krav til felles uteoppholdsareal og nærlekeplass (min 10x10 meter) mellom punkthusene samt privat uteoppholdsareal på min 10 m² i form av balkong. Det tillates etablering av takterrasser. Illustrasjon av mulig lekeplassutforming er vedlagt, jf. illustrasjon 1. Kommuneplanens arealdel 2024-2033 stiller krav om minste uteoppholdsareal (inkludert nærlekeplass og felles/privat uteoppholdsareal) for blokkbebyggelse er 15 m² per boenhet, som tilsier 450–675 m² for 30–45 boenheter. Planforslaget oppgir totalt 500–650 m², hvorav ca. 200 m² er felles uteoppholdsareal/lekeplass på bakkenivå.



* illustrasjon 1

Byggene vil bli betydelig høyere enn omkringliggende bebyggelse, og vil påvirke noen av de nærliggende eiendommene. Særlig utsikt for enebolig i Berge terrasse 2, og solforholdene for boligeiendom i Kirkeveien 1, bensinstasjon m/kafe i Kirkeveien 28, bolighus (midlertidig bruksendret til annen kontorbygg) i Lensmannsbakken 2, og frikirken i Refsvollen 2, se illustrasjon 2.



* illustrasjon 2

Vurdering

Barn og unges interesser - innsigelse

Fylkeskommunens har innsigelses myndighet på områder som angår barn og unges interesser. Barn og unge har krav på at det i nærmiljøet finnes arealer hvor de kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at områdene er store nok og egner seg for lek og opphold samt at de gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider (jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, § 5 a og b.)

Vurderinger:

Fylkeskommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til at kommunen ønsker å fortette i Lyngdal sentrum med flere små boenheter. Det må imidlertid gjøres med god bokvalitet. Det er blant annet avgjørende at leke- og uteoppholdsarealer har gode kvaliteter.

Hoveduteoppholdsrom for boliger bør i utgangspunktet legges til bakkenivå; balkonger, altaner og takterrasser kan kun være supplement. Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at man i sentrumsnære områder kan ha behov for å avvike fra kommuneplanens krav. Imidlertid vurderes at fellesarealet på 200 m² på bakkenivå er utilstrekkelig ved full utnyttelse av 45 boenheter. Planforslaget må sikre en bedre balanse mellom størrelse på lekeareal og antall boenheter.

Solforhold er en annen kritisk kvalitet. Sol-/skyggediagrammene viser utfordrende solforhold, og kommunens vurdering av soltilgang er ikke i samsvar med diagrammene. Som hovedregel bør 50 % av uteoppholdsarealet ha sol kl. 15–18 ved vår- og høstjevndøgn. Dette er ikke oppfylt. Dessuten er planens bestemmelser vage og gir ikke konkrete krav som vil sikre tilstrekkelige gode solforhold på lekearealene.

- *Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til planforslaget da leke- og uteoppholdsområdene ikke er store nok og mangler tilstrekkelig kvalitet.*

Bokvaliteter, arkitektur og nærmiljø – faglige anbefalinger

Bygningene har store volumer som vil være synlige i nærmiljøet og gir betydelige skyggeeffekter for flere eiendommer utenfor planområdet. Dette vil etter all sannsynlighet redusere brukskvaliteter for uteopphold og kan få negative konsekvenser for bokvalitet og folkehelse. Fylkeskommunedirektøren anbefaler følgende endringer i planen:

- Planen åpner for tre boligblokker på 6–7 etasjer i et område dominert av lavere bebyggelse (1½–3 etasjer). Byggehøydene vurderes som lite tilpasset områdets skala og landskapsbilde. Kommunen bør redusere byggehøyder med minimum 1–2 etasjer.
- Bygningene fremstår som store volumer med begrenset arkitektonisk tilpasning. Kommunen bør stille strengere krav til estetikk, herunder fasadeløsning, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- Realisering av planen forutsetter sprengning i skråningen og etablering av høye forstøtningsmurer langs Berge terrasse vei. Det kan påvirke adkomst til boligfeltet Berge terrasse og trafiksikkerhet i både anleggsperioden og i etterfølgende driftsfase. Kommunen bør sikre at disse forholdene er tilstrekkelig ivarettatt i arealplankart og bestemmelser.



*Illustrasjon 3

Samferdsel – faglige anbefalinger

Planområdet ligger sentralt i Lyngdal by, og det er flere sentrale samferdsforhold som må være på plass hvis utbyggingen skal være trafiksikker. Det anbefales at kommunen gjør følgende endringer i planen:

- Planområdet ligger tett opptil fylkesvei 4078 (Kirkeveien) og tilhørende gang-/sykkelvei, og er gitt atkomst fra kommunal vei (Berge terrasse) i øst. I gjeldende «Reguleringsplan for gnr. 167, bnr. 14 og 20, Øvre Berge Øvre» er det innregulert en omlegging av nevnte kommunale vei i kryssområdet, der kommunale veien føres ut i nytt kryss på Fv 4066 (Eierslandsveien). Denne løsningen har vesentlige utfordringer, og kommunen har i e-post av 12.12.2025 informert om at eksisterende veier vil benyttes. Fylkeskommunedirektøren har ingen vesentlige merknader til dette, selv om også dagens vei kan være krevende vinterstid.

- *Fylkeskommunedirektøren råder kommunen til å vurdere en utvidelse av planområdet, og å ta ut løsningen som ikke lengre er aktuell.*
- Planforslaget legger til rette for tre boligblokker (B1-B3) med parkering blant annet på bakkenivå. B1 er plassert med begrenset avstand til krysset mellom fylkesvei og kommunal vei.
 - *Fra kommunal vei må det markeres frisktlinjer og hensynssone for friskt mot gang-/sykkelvei og fylkesvei, i samsvar med krav i Statens vegvesens håndbok N100.*
- I vedlegg A10-1 Atkomstplan er det vist en parkeringsplass mot gang-/sykkelvei i strid med regulert byggegrense.
 - *Parkering her vil hindre friskt mot gang-/sykkelvei, og må utgå. I kryssområdet må kommunal vei tegnes inn, da planforslaget foreløpig ikke viser atkomst fra fylkesvei.*
- Kryss mellom fylkesvei og kommunal vei: Etter krav i håndbok N100 skal gang-/sykkelvei trekkes fem meter tilbake i kryssområdet, slik at en innsvingende bil kan stoppe mellom primærveien og gang-/sykkelveien.
 - *De stedlige forholdene gjør en slik endring svært utfordrende, og fylkeskommunedirektøren mener at gang-/sykkelveien bør ligge som i dag (jf. planforslaget). Forslag til arealplankartet må endres i samsvar med dette.*
- For håndtering av overvann og inngang til trappehus/heis direkte fra gang-/sykkelvei vises det til fylkeskommunens innspill ved varsel om oppstart av planarbeid.
 - *Nødvendig friskt må sikres for god samhandling mellom trafikantene. Skisse for utearealer viser trapp mot gang-/sykkelvei – friskt må ivaretas.*
- I forslaget til reguleringsbestemmelsene kapittel 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet, avsnitt «nettstasjon» og «byggegrense», tillates oppføring av nettstasjon, parkeringskjeller, nedgravd renovasjonsløsning, etablering av ny transformatorstasjon samt forstøtningsmurer utenfor byggegrense.
 - *Fylkeskommunedirektøren råder at bestemmelsene endres eller suppleres med krav om at nettstasjon, parkeringskjeller, nedgravd renovasjonsløsning, etablering av ny transformatorstasjon og forstøtningsmurer ikke tillates utenfor byggegrenser mot gang/sykkelvei og fylkesvei.*
 - *Areal for nettstasjon må fremgå av planen.*
- I forslaget til reguleringsbestemmelsene punkt 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, avsnitt «Fellesbestemmelser», heter det at: «Det tillates å etablere løsninger for håndtering av vann og avløp innenfor alle arealformålene i planområdet.»
 - *Bestemmelsen må suppleres med krav om at tiltak på fylkeskommunal grunn krever gravetillatelse fra veimyndigheten.*

Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 har som mål at - byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og kvalitetsrike bomiljøer med inkluderende møteplasser, særlig for barnefamilier. Gode uterom og trygge lekearealer er sentrale strategier. Planforslaget vurderes ikke å følge opp disse føringene tilstrekkelig.

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer gir barn og unge krav på gode og egnete uteoppholdsrom. Dette er særlig viktig i planleggingen av boliger i sentrumsområder hvor tilgjengelige arealer kan være en begrenset ressurs. Fylkeskommunedirektøren viser til ovenståendeavsnitt for utdyping av barn og unges interesser i planforslaget.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren er positiv til fortetting i eksisterende sentrumsområder, men det forutsetter gode uteområder, solforhold og øvrige miljøkvaliteter.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke ivaretar barn og unges interesser tilstrekkelig. Uteoppholdsarealene har ikke god nok størrelse eller kvalitet.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget.

Fylkeskommunedirektøren ber også kommunen ta en ny vurdering av byggehøyder, estetisk, skyggevirkninger og trygg adkomst til nærliggende boligfeltet samt trafikksikkerhet og samferdsel generelt.

Kristiansand, 26.01.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør