

Detaljregulering for

Kirkeveien 49

Plan ID 202402

Lyngdal kommune



Planbeskrivelse – 06.05.2025

Sist revidert: 03.12.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1.	Nøkkelopplysninger.....	4
2.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
2.1.	Planavgrensning.....	5
2.2.	Arealbruk og områdebeskrivelse	5
2.3.	Eiendomsforhold	6
2.4.	Eksisterende næringsstrukturer	6
2.5.	Barn og unges bruk av området	6
2.6.	Eksisterende sosial infrastruktur	6
2.7.	Trafikkforhold – vei – infrastruktur – transport	7
2.8.	Støy	7
2.9.	Grønnstruktur - Nærmiljø	7
2.10.	Naturmangfold.....	7
2.11.	Kulturminner, kulturlandskap og fornminner	7
2.12.	Grunnforhold og radon.....	7
2.13.	Flom og overvann, skred og marin leire	8
3.	Rammer og premisser	10
3.1.	Overordna planer og føringer	10
3.1.1.	Nasjonale forventninger	10
3.1.2.	Statlige planretningslinjer.....	10
3.2.	Regionale planer	11
3.2.1.	Regionalplan Agder 2030.....	11
3.2.2.	Regionplan Lister 2030	11
3.3.	Kommuneplan.....	11
3.4.	Reguleringsplaner	12
3.5.	Pågående planarbeid.....	12
4.	Beskrivelse av planforslaget.....	13
4.1.	Hovedgrep	13
4.2.	Arealbruk	14
4.3.	Gjennomgang av reguleringsformål og planlagte tiltak.....	14
4.4.	Byggegrense.....	14
4.4.	Byggehøyder og etasjetall	15
4.5.	Bokvalitet.....	16
4.6.	Utnyttelse	16
4.7.	Utforming av bebyggelse.....	17
4.7.1.	Takformer	17
4.8.	Terrenginngrep og massebalanse	17
4.9.	Bergmassekvalitet og stabilitet	17
4.10.	Parkering.....	18

4.10.1.	Parkering på gateplan	18
4.10.2.	Parkeringskjeller	18
4.11.	Adkomst.....	18
4.12.	Sykkelparkering	19
4.13.	Uteoppholdsareal og lekeareal	19
4.14.	Renovasjon og avfallshåndtering	20
4.15.	Vann og avløp	20
4.16.	Overvannshåndtering.....	20
4.17.	Støy	21
5.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	22
5.1.	Overordnede planer.....	22
5.2.	Stedets karakter	22
5.3.	Samferdselsanlegg – mobilitet.....	22
5.4.	Verneverdier for vernet vassdrag.....	22
5.5.	Trafikksikkerhet.....	23
5.6.	Teknisk infrastruktur.....	23
5.7.	Overvannshåndtering.....	24
5.8.	Uteoppholdsareal og lekeareal	24
5.9.	Massebalanse og landskapsvirkning.....	24
5.10.	Barn og unges interesser	25
5.11.	Kulturminner	25
5.12.	Reguleringsformål	25
5.13.	Næringsinteresser.....	25
5.14.	Luftkvalitet	25
5.15.	Konsekvenser av Sol-/skygge og utsiktsforhold på omgivelsene	26
5.16.	Anleggsfasen	30
5.17.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	31
5.18.	Naturmangfold	31
6.	Planprosess og medvirkning.....	32
6.1.	Oppstartsmøte	32
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid	33
6.3.	Medvirkning	33
7.	Vedlegg.....	34

1. Bakgrunn for planarbeidet

Ivar Seland og Sigbjørn Utland har engasjert Stav Arkitekter Sør AS for å utarbeide forslaget til detaljregulering av Kirkeveien 49. Hensikten og formålet med planarbeidet er å lage en detaljplan for å sikre forutsigbarhet for fremtidig utvikling av området. Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.

Detaljplanen vil åpne for etablering av boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg under bakken, møtestede og lekeareal.

1.1. Nøkkelopplysninger

Sted/adresse:

Kirkeveien 49, Lyngdal kommune

Gnr. 167, Bnr. 28 og 29

Eier: Ivar Seland

Forslagstiller:

Byggmester Sigbjørn Utland

Plankonsulent:

Stav Arkitekter Sør AS

Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo

Org.nr.: 997 454 944

Gjeldende planstatus:

Navn: Kommuneplan for Lyngdal

Plan ID: 201311

Arealformål:

Bolig

Planområdets areal:

Totalt areal blir ca. 5,2 daa.

Konsekvensutredningsplikt:

Nei

Varsel om innsigelse:

Nei

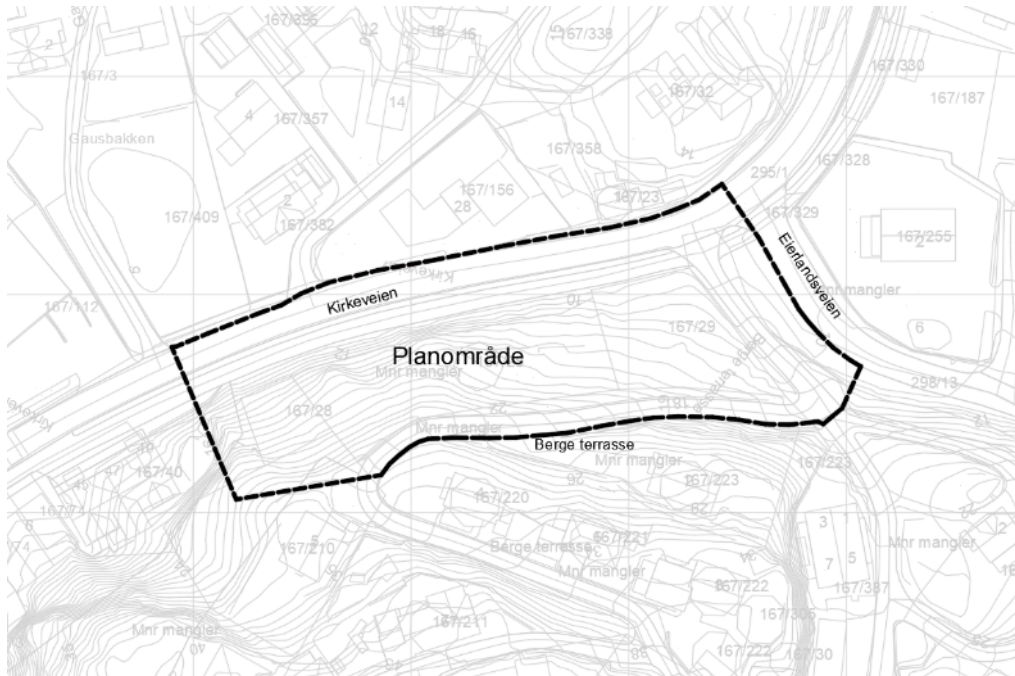
Kunngjort oppstart:

19.12.24

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

2.1. Planavgrensning

Varslet planområdet er på omtrent 5,2 daa, og er lokalisert mellom Kirkeveien i nord og Berge terrasse i sør.



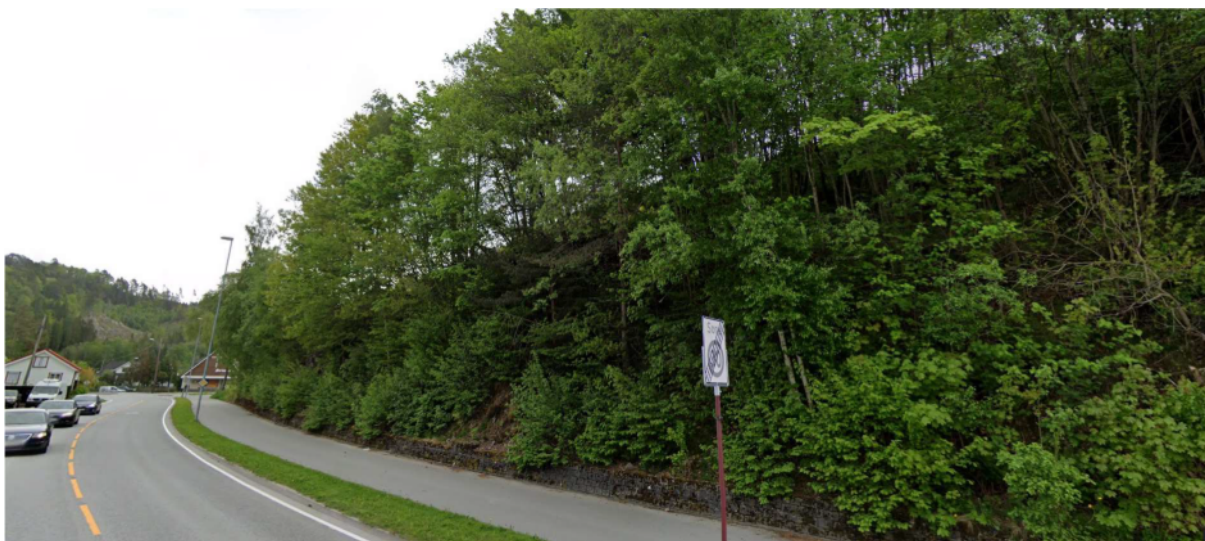
Figur 1: Varslet planavgrensning

2.2. Arealbruk og områdebeskrivelse

Planområdet er i dag ubebygget og består av en nordvendt skråning. Det er ca. 20 meter høydeforskjell fra det laveste punktet til høyeste punktet i planområdet. Høydeforskjellen er størst i vest og blir mindre østover i planområdet.



Figur 2 Planområdet sett fra øst



Figur 3 Planområdet sett fra vest

2.3. Eiendomsforhold

Adresse	Gnr	Bnr	Eier
Kirkeveien 49	167	28	Ivar Seland
Kirkeveien 49	167	29	Ivar Seland

2.4. Eksisterende næringsstrukturer

Øst for planområdet ligger det et forsamlingshus. Sør for planområdet ligger det boligbebyggelse. Nord og vest for planområdet ligger det en bensinstasjon og ulik handel og næringsvirksomhet.

2.5. Barn og unges bruk av området

Kirkeveien 49 ligger i kort avstand fra sentrum av Lyngdal med boligbebyggelse og forretninger med mange muligheter for barn og unge like i nærheten.

I dag fremstår området som lite tilgjengelig. En endring fra dagens situasjon vil ikke begrense deres muligheter til å være aktive og engasjerte i området.

2.6. Eksisterende sosial infrastruktur

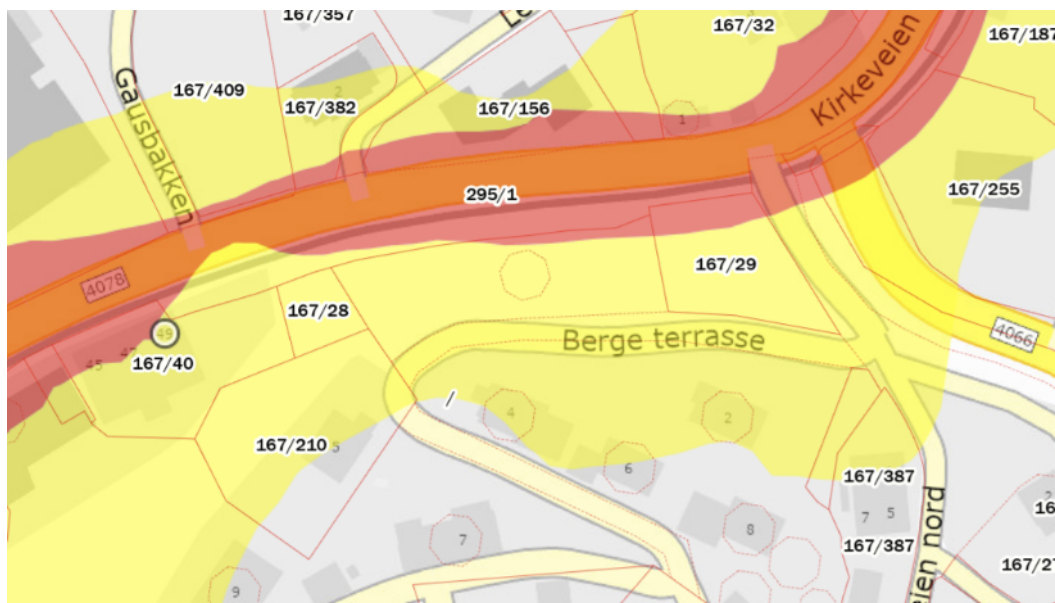
Kirkeveien 49 er en del av en etablert og befolket del av Lyngdal, og det finnes derfor flere sosiale infrastrukturer i og rundt området. Det finnes flere kulturinstitusjoner i nærheten, som for eksempel kino og Kulturskole. Det er også flere butikker, restauranter, kafeer og andre næringslokaler i nærheten som gir gode muligheter for sosiale aktiviteter. I tillegg finnes det flere parker og grøntområder i nærheten som gir muligheter for friluftaktiviteter og sosial samhandling.

2.7. Trafikkforhold – vei – infrastruktur – transport

Kirkeveien 49 ligger sentralt i Lyngdal kommune, og tilkomst til området er via fylkesvei 4078 med avkjøring mot Berge terrasse. Det er gang- og sykkelsti langs Kirkeveien inn til sentrum av Lyngdal.

2.8. Støy

Hele planområdet berøres av rød og gul støysone fra veitrafikk.



Figur 4 Veitrafikkstøy

2.9. Grønnstruktur – Nærmiljø

Området rundt Kirkeveien 49 preges av tett bebyggelse og en trafikkert fylkesvei nord for planområdet.

Planområdet slik det er i dag har ikke arealer som er avsatt til uteoppholdsareal og møtesteder.

2.10. Naturmangfold

Det er utført en sjekk på Miljødirektoratets Naturbase kart (25.10.2024). Det er registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse i og i nærheten av planområdet.

2.11. Kulturminner, kulturlandskap og fornminner

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Det er en SEFRAK registrering av ruinene av en gammel grunnmur i planområdet.

2.12. Grunnforhold og radon

Løsmassene på planområdet består i hovedsak av tynt humus-/torvdekke over berggrunn (ngu.no)

Forekomsten av radon er satt til usikker ifølge NGUs aktsomhets kart av radonforekomster i området.

2.13. Flom og overvann, skred og marin leire

Flom

Flomsonekartet viser at planområdet ligger utenfor flomsone for 200-års flom. Rød linje angir flomsonenivå for 200-årsflom med klimafaktor.



Figur 5 NVEs Flomsonekart hentet fra Scalgo Live

Overvann

Kartutsnittet illustrerer naturlig drenering av overvann på planområdet ved 100 mm nedbør på bakken. De lyseblå feltene er ansamlinger av vann. Illustrasjonen tar ikke høyde for det kommunale ledningsnett for overvann.



Figur 6 Overvannskart hentet fra Scalgo Live

Skred

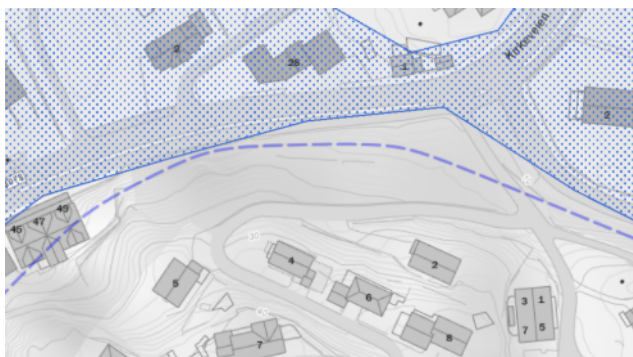
NVEs kart over potensiell fare for jord- og flomskred viser at det ikke er fare for skred i området.

Marin leire

NGUs kart over arealer med marin leire viser at deler av området ligger under marin grense.



Figur 5 NGUs kart over marin grense



Figur 6 NVEs aktsomhetskart over kvikkleireskred

Deler av arealet tangerer aktsomhetsområdet for kvikkleireskred.

3. Rammer og premisser

3.1. Overordna planer og føringer

Overordnede føringer er sikret gjennom følgende nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer:

3.1.1. Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viser til FNs bærekraftmålsom grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling, hvor Norge har sluttet seg til 2030- agendaen med 17 mål for å fremme sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningene i dokumentet gir retning for hvordan bærekraftsmåla kan følges opp. Dokumentet er delt inn i fem kapitler som fremhever regjeringen sine prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygg og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnstrygghet og beredskap

3.1.2. Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.2. Regionale planer

3.2.1. Regionalplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 er et overordnet strategisk styringsdokument for utviklingen av hele Agder. Den ble vedtatt i 2019 og beskriver de viktigste utfordringene og mulighetene for landsdelen, et ønsket fremtidsbilde for 2030, og hva som skal til for å nå konkrete mål.

Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030

1. Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
2. Verdiskaping og bærekraft
3. Utdanning og kompetanse
4. Transport og kommunikasjon
5. Kultur

I tillegg har planen tre gjennomgående perspektiver som samsvarer med de tre dimensjonene av bærekraft i hovedmålet:

1. Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
2. Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
3. Klima og miljø

Av de temaene som regionalplanen inneholder er det spesielt to temaer som er relevant for planarbeidet. Det er «attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter», «transport og kommunikasjon».

3.2.2. Regionplan Lister 2030

Regionplan Lister 2030 er tredje generasjons plan for utvikling av Listerregionen vest i Agder. Planen omfatter kommunene Farsund, Flekkefjord, Hægebostad, Kvinesdal, Lyngdal og Sirdal. Hovedmålet med Regionplan Lister 2030 er å utvikle Lister til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

I regionalplanen er det 4 hovedtemaer:

1. Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter. Kultur
2. Verdiskaping, bærekraft og likestilling
3. Transport, kommunikasjon og samfunnssikkerhet
4. Utdanning, kompetanse og tjenesteinnovasjon

Temaene som er mest relevant for planarbeidet er tema nr. 1 og 3.

3.3. Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanen som vil være gjeldende for planarbeidet er:

- Parkering: 1,5 plasser pr. boenhet

-

3.4. Reguleringsplaner

3.5. Pågående planarbeid

Kirkeveien 49 – planbeskrivelse
Sist revidert 10.04.2025

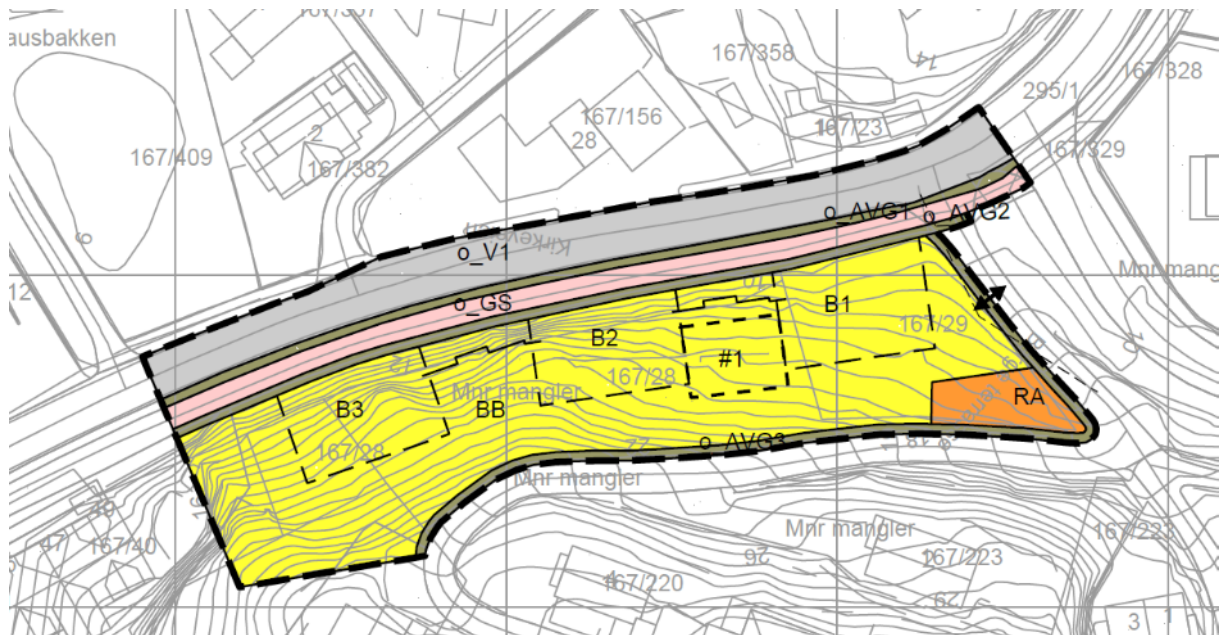
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Hovedgrep

Hensikten og formålet med detaljplanen er å sikre forutsigbarhet for fremtidig utvikling av området.

Bakgrunnen for detaljregulering er bestemmelsen §2.1 Plankrav i kommuneplanens arealdel «I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan».

Det er ønske om å tilrettelegge for 3 punkthus med totalt 30-45 leiligheter på den aktuelle eiendommen. Av andre planlagte tiltak kan nevnes tilrettelegging for uteoppholdsareal, lekeplass, og felles parkeringskjeller.



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB** Boligbebyggelse, blokker
- RA** Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V** Veg
- GS** Gang- og sykkelveg
- AVG** Annen veggrunn - grøntareal

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1** #1

Linjesymbol

- Plangrense**
- Formålgrense**
- Bestemmelsegrense**
- Byggegrense**
- Frisiktlinje**

- Regulert støyskjerm**
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring**

Figur 9: Plankart

4.2. Arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse, blokker	2958,1
1550 - Renovasjonsanlegg	159,4
Sum areal denne kategori:	3117,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg	1000,1
2015 - Gang- og sykkelveg	433,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	588,3
Sum areal denne kategori:	2021,8
Totalt alle kategorier: 5139,3	

Figur 10

4.3. Gjennomgang av reguleringsformål og planlagte tiltak

- Bebyggelse og anlegg
 - Innenfor BB tillates oppføring av blokkbebyggelse i tillegg til areal til parkering, I tillegg tillates det oppføring av felles uteoppholdsareal og nærlekeplass som vist på utomhusplan.
 - Innenfor RA, Renovasjonsanlegg, skal det oppføres felles nedgravd løsning for renovasjon.
 - Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres nærlekeplass på 10x10 m.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Offentlig vei, o_V1, eksisterende vei som blir videreført i detaljregulering
 - Grøntareal, annen veggrunn, AVG
 - Gang/sykkelvei videreføres fra overordna plan, o_GS

4.4 Byggegrense

Byggegrenser er en viktig del av enhver reguleringsplan, da de definerer hvor det er tillatt å plassere bebyggelse innenfor planområdet. Det er avgjørende å fastsette byggegrenser som tar hensyn til blant annet eksisterende veier slik at man sikrer tilstrekkelig areal mellom bebyggelse og vei. Dette er viktige hensyn for å sikre både menneskers sikkerhet, vedlikehold av vei og snørydding.

Som følge av planforslaget er det avklart med Agder Fylkeskommune at tomtegrensen mot nord justeres slik at den ligger 1,5 m fra dagens kant gang- /sykkelvei. Byggegrensen i nord vil sammenfalle med tomtegrensen. Dette samsvarer godt med øvrig bebyggelse i området langs fylkesveien og fører til en best mulig utnyttelse av området. Ny utvidet tomtegrense og byggegrense vil ikke være til hinder for siktsoner eller vedlikeholdsarbeid. Formålsgrensen endres slik at den sammenfaller med ny tomtegrense.

Byggegrensen mot vest er ca 6,5 m fra tomtegrense. Det skal etableres trapp i terrenget på vestsiden av bebyggelsen, denne trappen vil ligge utenfor byggegrensen.

Byggegrensen fra senterlinje fylkesvei er ca 10 m.

4.4. Byggehøyder og etasjetall

Den nye bebyggelsen vil bestå av 3 punkthus med tilhørende felles parkeringskjeller. Punkthusene vil skille seg ut fra den øvrige bebyggelsen i høyde og form.



Figur 8 Skisse av tenkt ny bebyggelse sett fra nordvest

Det skrånende terrenget bidrar til å gjøre bygningsmassen mindre ruvende. Sett fra Kirkeveien er bebyggelseshøyden avtrappende fra vest mot øst.



Figur 9 Skisse av tenkt ny bebyggelse sett fra nord. Illustrasjonen viser maksimal utnyttelse av gesimshøydene.

Parkeringskjelleren er tenkt etablert på samme nivå som eksisterende vei, c +10,5. 1. etasje vil ha direkte adkomst fra mark på sørsiden av bygget, og etableres på kote c+ 15,0. De resterende etasjene vil ha en etasjehøyde på 3 m. Punkthuset lengst vest vil ha 6 etasjer over parkeringskjeller med en maks gesimshøyde på ca c+ 35,5. De to andre punkthusene vil ha 5 etasjer over parkeringskjeller med maks gesimshøyde på ca c+ 32,5.

Med hensyn til estetikken på området og ønske om en opptrapping i gateløpet fra øst mot vest vil punkthuset nærmest sentrum ha en høyere gesimshøyde enn de to andre. En opptrapping av bygningshøyde i gateløpet i retning sentrumsbebyggelsen vil bidra positivt for helheten. I tillegg vil det begrense skyggevirksomheten på nærliggende bebyggelse.

4.5. Bokvalitet

De fleste boligene er planlagt med store vindusflater mot nordvest som gir god utsikt og mye lys til leilighetene. Leilighetsbygget er planlagt løst uten svalgangsløsninger. Omtrent 30% av boligene vil ha balkong både mot nord og sør.

Det er sikret i bestemmelsene og planlagt for en variasjon i leilighetsstørrelsene. Dette sikrer at det blir en variasjon i beboerne i blokka. Dette gir mulighet for at unge, eldre, single og familier kan bo i blokka.

Planområdet befinner seg også i nær avstand til Lyngdal sentrum og servicetilbudet som befinner seg der. I tillegg ligger planområdet nært turområder som blant annet Sherpastien og Dagsturhytta.

Mot Kirkeveien ligger boligene i andre etasje hevet ca 4,5 meter over gatenivå. Dette hjelper med tanke på innsynsproblematikk og bokvalitet. På sørsiden av bygget vil 2.etasje ha direkte adkomst fra bakkenivå.

4.6. Utnyttelse

Planforslaget legger opp til omfattende terrenginngrep. Dette er nødvendig for å få en best mulig utnyttelse av området. Terrenginngrep og grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av området tillates utenfor byggegrense. Opparbeiding av utvendig trapp, avkjørsel, parkering, ny trafo og nedgravd renovasjonsløsning tillates også utenfor byggegrense.

Byggegrensen fra senterlinje fylkesvei er ca 10 m. Det er avsatt 1,5 m med «annen veggrunn» mellom kant gang-/sykkelsti og ny etablert byggegrense. Fylkesveien går i et rett strekke forbi det aktuelle området, vi mener derfor at det er forsvarlig å tillate utkraga balkonger inntil 1,5 m over formålsgrænse. De nederste balkongene er plassert ca 4,5 m over bakken og vil dermed ikke være til hinder for sikt eller vedlikeholdsarbeid.

For å sikre at at planforslaget ikke får innvirkning på vedlikehold av Berge Terrasse er det avsatt 1,5 m fra veikant som er regulert til annen veggrunn, grøntareal. Snumanøvreringsarealet for renovasjonsbil vil ta opp areal som ellers ville blitt brukt til parkering, og en bedre utnyttelse av arealet.

Byggegrensen gjelder for tiltak på bakkeplan, parkeringskjeller tillates utenfor byggegrense.

Detaljplanen vil gi rom for opptil 50 % utnyttelse inkludert parkering.



Figur 12 Planforslaget viser BYA på ca 40 %

4.7. Utforming av bebyggelse

4.7.1. Takformer

Når det gjelder takformer, skal bebyggelsen ha flatt tak. Dette bidrar til en god arealutnyttelse og utforming av bebyggelsen. Den øvrige bebyggelsen i området har varierte takformer, boligene i området har stort sett saltak, mens handelsbyggene har flate tak.

4.8. Terrenginngrep og massebalanse

Planområdet er skrånende med ca 20 m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt. Høydeforskjellen er størst i vest og blir mindre østover i planområdet. For å få en god utnyttelse av tomten krever det store terrenginngrep og masseforflytninger. Planforslaget legger opp til etablering av en mur mot Berge terrasse i sør. Terrenget på sørsiden av bebyggelsen er tenkt planert på c+ 15,0. Det vil etableres ei utvendig trapp vest for bebyggelsen som fører ned til terrenget i nord på c+ 10,5.

I forbindelse med planarbeidet er det utført en ingeniørgeologisk vurdering av planområdet. Rapporten konkluderer med at det trolig krever tiltak i form av detaljsikring i den øvre del av planområdet. Sikring og fremgangsmåte ved sprengning må prosjekteres og følges tett opp av geolog underveis.

4.9. Bergmassekvalitet og stabilitet

Det er utført en ingeniørgeologisk vurdering av bergmassekvaliteten og stabiliteten på området. Bergmassen vurderes som frisk og uforvitret, og lite sårbar for nedknusing i nedre deler av skråningen. Bergmassen i øvre del av planområdet krever muligens noe mer tiltak i form av detaljsikring. På

grunn av begrenset utstrekning av registrerte sprekker så vurderes det lite sannsynlig med større utglidninger, men endelig skjæringsutforming, sikring og fremgangsmåte ved sprengning må prosjekteres og følges tett opp av geolog underveis.

4.10. Parkering

Parkeringskravet vil være i henhold til kommunens plankrav som for leiligheter er 1,5 per boenhet.

4.10.1. Parkering på gateplan

Det skal etableres 5 parkeringsplasser på gateplan, på nivå med parkeringskjelleren.

4.10.2. Parkeringskjeller

Det skal etableres felles parkeringskjeller under hele bebyggelsen. Parkeringskjelleren vil totalt romme 53 parkeringsplasser inkludert HC-plasser.

HC-plasser skal plasseres nærmest inngang. Antallet HC-plasser skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift eller anbefalinger.

4.11. Adkomst

Planforslaget legger opp til adkomst via Berge Terrasse som vist på adkomstplanen i figuren under.



Figur 10 Adkomst

Adkomst og trafikkløsning

Det etableres ny adkomst fra kommunal vei til eiendommen. Adkomsten er planlagt slik at krav til trafiksikkerhet, funksjonalitet og terrengtilpasning ivaretas i tråd med Lyngdal kommunes veinormal.

Siktforhold:

Avkjørselen er prosjektert med gode siktforhold mot kommunal vei. Krav til frisisiktsoner på 3 x 20 meter er lagt til grunn i utformingen. Frisisiktsone vil holdes fri for sikhindrende elementer som vegetasjon, gjerder, murer eller andre faste installasjoner. Dette sikrer god oversikt for både kjørende og gående, og bidrar til en trygg trafiksituasjon ved inn- og utkjøring.

Stigningsforhold:

Adkomsten er planlagt med en maksimal stigning på 12 %, noe som anses som tilfredsstillende. De siste 3 meterne før tilkobling til offentlig vei utføres med horisontal flate for å sikre gode sikt- og avkjøringsforhold. Terreng tilpasses eksisterende høyder slik at det oppnås en naturlig overgang mellom offentlig og privat areal uten behov for store terrenginngrep.

Snumanøvreringsareal:

Innenfor planområdet er det avsatt tilstrekkelig areal til snumanøvrering. Dette innebærer at personbiler kan snu på egen grunn uten å måtte rygge ut på kommunal vei. Løsningen gir en sikker og praktisk trafikkavvikling, og bidrar til å redusere risiko for trafikkfarlige situasjoner.

Samlet vurderes den planlagte adkomsten å tilfredsstille både tekniske og sikkerhetsmessige krav, samt å gi en god og funksjonell tilkomst til eiendommen.

4.12. Sykkelparkering

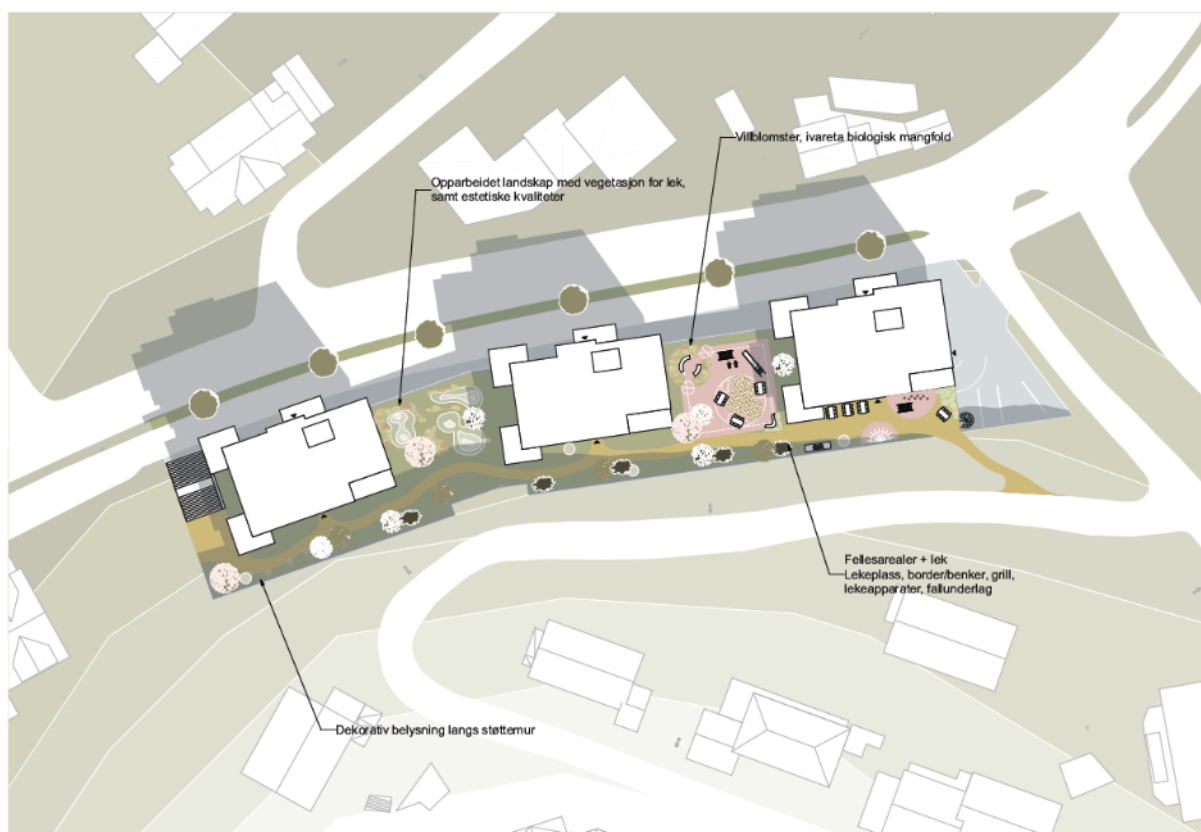
Parkeringskravet for sykkel vil være i henhold til kommunens plankrav som for leiligheter er 1,5 per boenhet.

Det er avsatt areal til sykkelparkering i forbindelse med inngangspartiet fra gang- og sykkelstien langs Kirkeveien på nordsiden av planområdet. Det er avsatt ca 26 m² sykkelparkering per punkthus, det tilsvarer areal til omtrent 18 sykler per punkthus.

4.13. Uteoppholdsareal og lekeareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet og kravet til nærlekeplass vil være i henhold til kommunens plankrav. I kommuneplanen er det stilt krav til 15m² MUA. Det er krav til etablering av nærlekeplass. Kravet til MUA er tilfredsstilt med min 10m² privat uteoppholdsareal i kombinasjon med felles uteoppholdsareal.

Det vil etableres en nærlekeplass og uteoppholdsareal mellom punkthusene, samt på sørsiden av det østlige punkthuset. Arealet er skjermet fra trafikk og har gode solforhold. De felles uteoppholdsarealene vil ha sol midt på dagen vår og høst, og fra ca kl 09-18 på sommerstid. Dette er vist i vedlagt sol/skygge analyse.



Figur 11 Illustrasjon av punktbebyggelse med uteoppholdsareal

Nærlekeplassen skal tilpasses den minste aldersgruppen og skal inneholde utstyr tilpasset de minste i tillegg til benker med bord for de voksne. Det er sikret i planbestemmelsene at utforming av lekeareal skal følge «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune».

Alle leilighetene vil ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong. Balkongene vil ha gode solforhold på sommerstid. De nord og vestvendte balkongene vil ha sol på ettermiddag og kveld. De sørvendte balkongene vil ha sol fra morgen og frem til sein ettermiddag på sommerstid.

4.14. Renovasjon og avfallshåndtering

Løsningen for avfallshåndtering skal følge Lyngdal og Farsund kommunes renovasjonstekniske plan.

Det vil etableres nedgravd, felles renovasjonsløsning på den sør/østlige delen av planområdet. Løsningen er avklart med Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for området.

4.15. Vann og avløp

Det er tilgang til kommunalt vann-avløp og overvannsledninger på området.

Det skal utarbeides teknisk plan for området. Teknisk plan skal beskrive påkobling til eksisterende VA-anlegg.

4.16. Overvannshåndtering

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en prinsippløsning for vann og avløp (VA-rammeplan).

Teknisk plan skal inneholde en nærmere beskrivelse av håndtering av overvann.

4.17. Støy

Planområdet ligger utsatt til med tanke på støy med tilgrensende Fylkevesvei 4078 nord for planområdet. I forbindelse med planarbeidet er det derfor utarbeidet en støyrapport for området. Beregningene for vegtrafikkstøy viser at området ligger i gulstøysone etter retningslinjen T-1442.

Private uteoppholdsareal

For å oppnå tilfredsstillende lydforhold må lydnivå på uteplass være $L_{den} < 55$ dB, noe som oppnås ved å sette opp støyskjermer på minimum 1,3 og 1,1m på gitte balkonger. For øvrige balkonger og evt. takterrasser er det tilstrekkelig med 1 m høye støyskjermer for å innfri støykrav for uteareal.

Felles uteoppholdsareal

For å oppnå tilfredsstillende lydforhold på hele uteoppholdsarealet skal det etableres en støyskerm mot Kirkeveien som er minimum 1,1 m høy.

Leiligheter

Beregningene for vegtrafikkstøy viser at området ligger i gulstøysone etter retningslinjen T-1442. Det anbefales graderte krav som skiller mellom krav til nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone

- For nedre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Alle boligene får stille side ved beregning av gjennomsnittsnivåer L_{den} , men for L_{5AF} som i dette tilfellet er dimensjonerende mangler 25% av boligene stille side. Det kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Vi mener derfor at det i dette tilfellet bør tillates at det kan stilles krav til fasadetiltak som erstatning for stille side for de av leilighetene som ikke har stille side. Dette begrunnes med at det kun gjelder et fåtall av leilighetene samt at alle leilighetene har stille side for gjennomsnittsnivå.

Støy i anleggsperioden

Under anleggsfasen vil det kunne oppstå støy og vibrasjoner som kan være sjenerende for naboene. Det vil også kunne bli økt trafikk på veiene til og fra anleggsområdet, noe som kan føre til trafikkproblemer og økt støy- og luftforurensing. Det er derfor viktig at det blir lagt til rette for god kommunikasjon med naboene og at det settes inn tiltak for å redusere ulemper så langt som mulig. Planbestemmelsene vil angi konkrete tiltak for å unngå problemer med støy i anleggsperioden.

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel legger overordnede føringer for arealbruken i kommunen, og planområdet er allerede regulert innenfor kommunens overordnede planverk. I kommuneplanen er området regulert til boligformål.

Reguleringsplanen vil åpne for etablering av 3 leilighetsbygg med inntil 7 etasjer. Detaljplanen vil i tillegg åpne for en høyere utnyttelse av tomta.

5.2. Stedets karakter

Detaljreguleringen vil åpne for en høyere utnyttelse av planområdet, noe som vil endre stedets karakter. Høyden og utformingen på leilighetsbyggene vil være et urbant bidrag til sentrumsområdet. Området mellom punkthusene vil bestå av områder avsatt til grøntareal og lekearealer.

5.3. Samferdselsanlegg – mobilitet

Samferdselsanlegg og mobilitet handler om hvordan man kan tilrettelegge for en god og effektiv transport i et område. Dette kan omfatte tilgang til veier, gang- og sykkelstier, kollektivtransport og andre transportløsninger.

Noen mulige konsekvenser og virkninger når det gjelder samferdselsanlegg og mobilitet for Kirkeveien 49 kan inkludere:

- Tilgang: Utviklingen av Kirkeveien 49 kan føre til økt trafikk og behov for bedre tilgang til veier og andre transportløsninger.
- Trafikksikkerhet: Planforslaget fører til økt belastning i krysset Eierlandsveien x Kirkeveien.
- Miljø: Økt trafikk kan også føre til økt forurensning og påvirke miljøet i området.
- Parkering: Utviklingen av planområdet vil føre til økt behov for parkeringsplasser, noe som kan ha en negativ påvirkning på landskapet og miljøet.
- Utformingen av adkomsten til planområdet er tilpasset eksisterende terreng og vurderes å ha minimale negative konsekvenser for naboer og omgivelser.

Utbyggingen av Kirkeveien 49 kan føre til økt trafikk i området, noe som kan påvirke framkommeligheten på veiene. Det aktuelle området er svært sentrumsnært med godt utbygget infrastruktur for gående og syklende, og vil trolig ikke føre til stor økning i trafikk i sentrum av Lyngdal.

Planforslaget kommer tett inntil veien som går opp til Berge terrasse. Det er satt av tilstrekkelig areal på 1,5 m mellom mur i bakkant av ny bebyggelse og veien til Berge terrasse for å sikre at planforslaget ikke er til hinder for vedlikehold og snømåking av den kommunale veien.

5.4. Verneverdier for vernet vassdrag

For di planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til verna vassdrag må det gjøres en vurdering av om tiltak kan påvirke vernegrnlaget for vassdraget.

Forhold som kan påvirke vannmiljøet:

- Etablering av boligområder
- Økt flomfare pga mindre fordrøyning og risiko for at overvann fra området blir forurenset

VA-rammeplanen vil sikre at overvannet ledes trygt til resipient. Det aktuelle området er lokalisert i god avstand fra kantsonen. Ut i fra dette kan vi si at det er lite sannsynlig at planforslaget i driftsperioden vil påvirke vannmiljøet i vassdraget.

Anleggsfasen vil innebære planering av området, utsprenkning og masseforflytning. Dette er aktiviteter som innebærer risiko for avrenning av partikler, nitrogen og andre typer forurensning til vassdraget. Anleggsfasen regnes for å være midlertidig, og det er mulig å gjennomføre en rekke avbøtende tiltak for å unngå påvirkning på vassdraget. Eksempler på tiltak kan være utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan.

5.5. Trafikksikkerhet

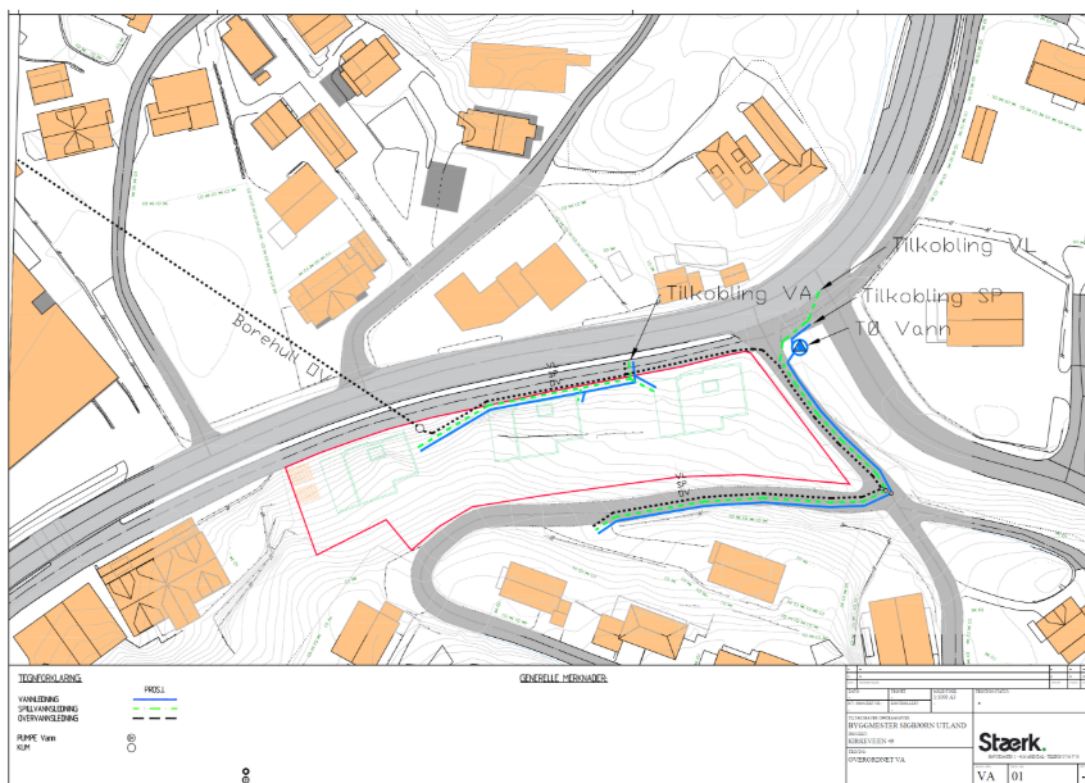
Planforslaget vil medføre økt belastning i krysset Eierslandsveien x Kirkeveien. Planforslaget vil generere en økning i ÅDT på omtrent 150.

Gang- og sykkelvei forbindelsen forbi planområdet vil videreføres.

Det etableres ny adkomst fra kommunal vei. Løsningen er tilpasset terrenget og oppfyller krav til trafikksikkerhet og funksjonalitet. Frisiktsoner på 3 x 20 meter er ivaretatt, og adkomsten har maksimalt 12 % stigning med en 3 meter horisontal flate før tilkobling til offentlig vei. Innenfor eiendommen er det tilstrekkelig snumanøvreringsareal, slik at kjøretøy kan snu uten å rygge ut på kommunal vei. Adkomsten vurderes som trygg, hensiktsmessig og i tråd med gjeldende normer.

5.6. Teknisk infrastruktur

I dag krysser vannledningen planområdet. Det er også en trykkøkingsstasjon innenfor planområdet. Som følger av planforslaget må vannledningen legges om og trykkøkingsstasjonen må flyttes. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en VA-rammeplan.



Figur 12 Forslag til ny plan for vann- og avløpshåndtering

Teknisk plan skal utarbeides i samarbeid med kommunen. Den skal vise tilkobling til offentlig nett, plassering av ny trykkøkningsstasjon samt plassering av ny vannledning.

5.7. Overvannshåndtering

Tilstrekkelig overvannshåndtering er nødvendig for å unngå oversvømmelser og skader på bebyggelse og infrastruktur i området.

Planforslaget vil føre til en mindre andel permeable flater på planområdet, noe som vil øke andelen overvann som renner av planområdet. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en VA-rammeplan. Rammeplanen legger opp til at overvann samles og ledes i borehull til Lygna. Ved ekstreme nedbørsmengder vil overvannet følge flomvei som i dag.

Det skal lages en teknisk plan for området som blant annet beskriver håndteringen av overvann.

5.8. Uteoppholdsareal og lekeareal

Grønnstruktur refererer til det som finnes av grøntområder, planter og trær som finnes i et område. Grønnstruktur er viktig for å sikre en bærekraftig utvikling og trivsel for de som ferdes i og rundt sentrum i Lyngdal.

Med planforslaget for Kirkeveien 49 vil det tillates en høy utnyttelse av området, og dermed en økt andel bebygd areal. Ved å regulere områdene mellom bebyggelsen til uteoppholdsareal og lekeareal vil vi sørge for at det avsettes tilstrekkelig areal til grønnstruktur, lek og møtestedet.

5.9. Massebalanse og landskapsvirkning

For å få en god arealutnyttelse av området vil det kreve store inngrep i terrenget. Det vil etableres en mur i bakkant av bebyggelsen, på nordsiden av planområdet. Muren vil bli delvis skjult av bebyggelsen.

Planområdet ligger i et kupert terreng, noe som vil dempe fjernvirkningen av den nye bebyggelsen.

5.10. Barn og unges interesser

Planforslaget til Kirkeveien 49 kan ha både positive og negative virkninger på barn og unges interesser. Økt tilgang til sosiale møteplasser og grøntområder kan ha en positiv innvirkning på deres mentale helse.

På den annen side kan økt trafikk føre til en økt risiko for ulykker og dermed være negativt for sikkerheten til barn og unge som oppholder seg i området.

Det er derfor viktig at planleggingen av Kirkeveien 49 tar hensyn til barn og unges interesser ved å sørge for tilstrekkelige grøntområder, og å utforme veier og avkjørsler på en trafiksikker måte.

5.11. Kulturminner

Det er ikke noen direkte virkninger eller konsekvenser av planforslaget for kulturminner i Kirkeveien 49. Det er imidlertid viktig å påpeke at det er en generell plikt til å ivareta kulturminner i tråd med kulturminneloven. Dersom det skulle dukke opp kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planforslaget, må det tas hensyn til disse i tråd med gjeldende lovverk.

5.12. Reguleringsformål

Området ligger sentralt med tett tilknytning til Lyngdal sentrum. På bakgrunn av dette ser vi det derfor som hensiktsmessig å etablere sentrumsnære leiligheter med varierte størrelser tilpasset mange behov.

5.13. Næringsinteresser

Noen mulige konsekvenser for næringsinteresser inkluderer:

- Service: Et utvidet tilbud kan føre til økt etterspørsel etter tjenester som brøyting, renovasjon og vedlikehold. Dette kan gi muligheter for lokale entreprenører å utvide virksomheten sin og generere økte inntekter.
- Handel: etablering av nye boliger kan føre til økt handel i nærområdet

Etablering av nye, sentrumsnære boliger kan skape flere positive ringvirkninger for lokalsamfunnet. Dette vil trolig også ha en positiv virkning i form av økt handel og etterspørsel etter servicetilbud og tjenester som allerede finnes i Lyngdal.

5.14. Luftkvalitet

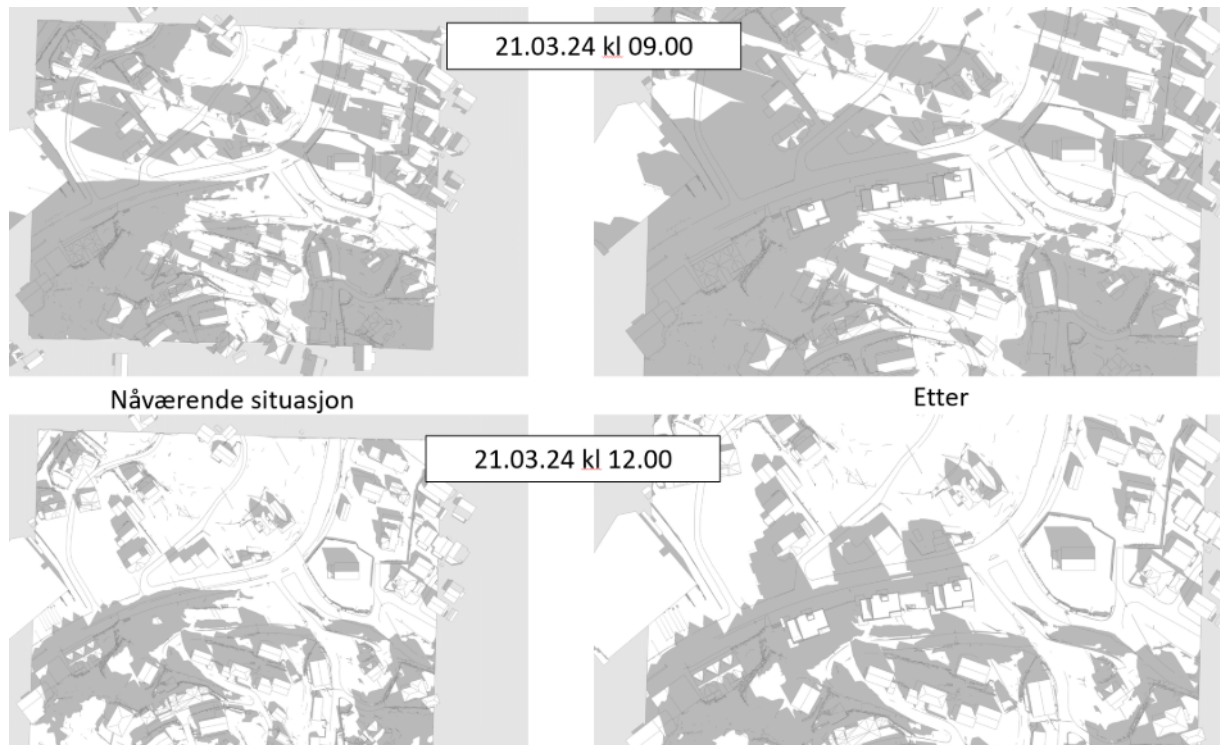
Miljødirektoratet har en oversikt over lokal luftkvalitet i Norge for kommuner. I området er det ikke registrert problemer med luftforurensning, og det er heller ikke høye konsentrasjoner av svevestøv (PM_{10}) nitrogendioksid (NO_2) eller fint svevestøv ($PM_{2,5}$).

Slik vi ser det er det ingen grunn for å tro at planforslaget skal ha noen innvirkning på luftkvaliteten i området.

5.15. Konsekvenser av Sol-/skygge og utsiktsforhold på omgivelsene

Figurene under viser konsekvensene planforslaget har for sol-skygge forholdene i- og utenfor planområdet. Det finnes eget vedlegg til planforslaget som viser mer detaljerte sol-skygge diagrammer.

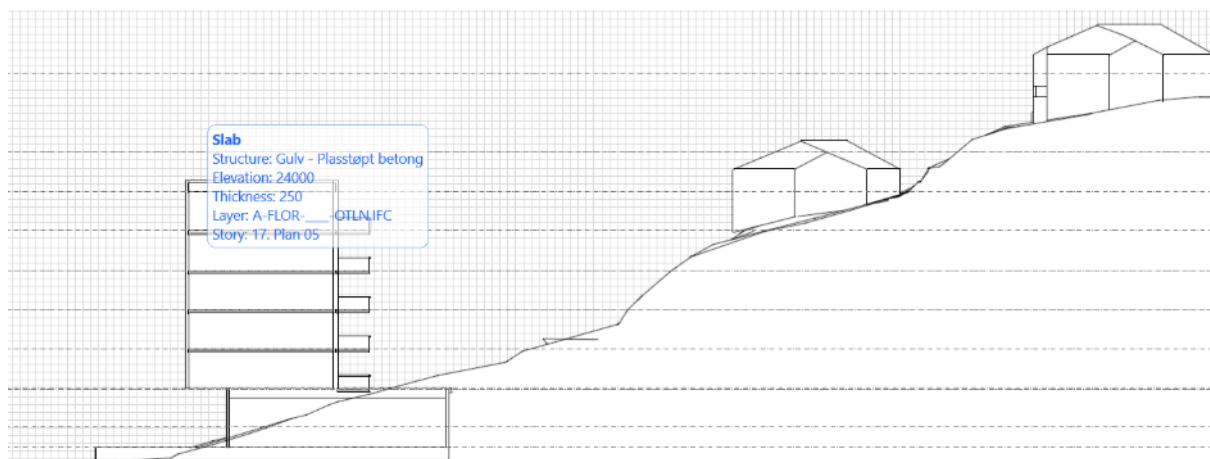
Planforslaget vil ha konsekvenser for de nærliggende eiendommene på nordsiden og østsiden av planforslaget, som i hovedsak består av handel og kirke med tilhørende parkering. Av de nærliggende eiendommene mot nord og øst vil punkthusene kaste skygge på deler av uteoppholdsarealene til eiendom 167/358 og 167/23 vår og høst. Alle illustrasjoner under som viser utsynsforhold viser maksimal utnyttelseshøyder på bebyggelse i henhold til bestemmelsene.



Figur 13 Punkthusene kaste skygge på deler av uteoppholdsarealene til eiendom 167/358 og 167/23 vår og høst. Høyde på bebyggelsen: BB1 - 25 meter målt fra kote 10,5. BB2 og BB3 - 22 meter målt fra kote 10,5

Sommerstid er skyggene kortere og og boligene i området påvirkes minimalt, selv tidlig om morgenen. Midt på dagen og på kveldstid har punkthusene ingen merkbar effekt på solforholdene.

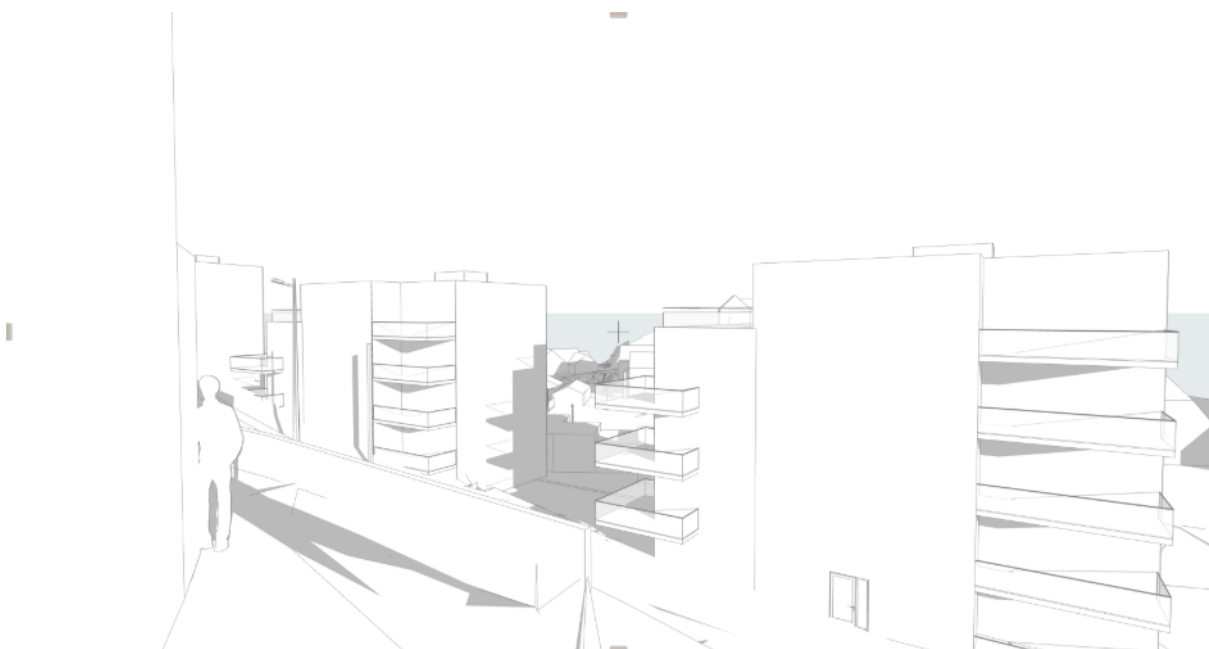
Planområdet ligger i en nordvendt skråning som i utgangspunktet er skyggelagt store deler av vintermånedene, det er derfor ingen virkningen av planforslaget vinterstid.



Figur 14 Snitt gjennom bolig på eiendom 167/223, 167/222 og punkthus lengst øst

Bolig på eiendom 167/222 ligger tilstrekkelig høyere, utsynsforholdene vil derfor ikke påvirkes av planforslaget.

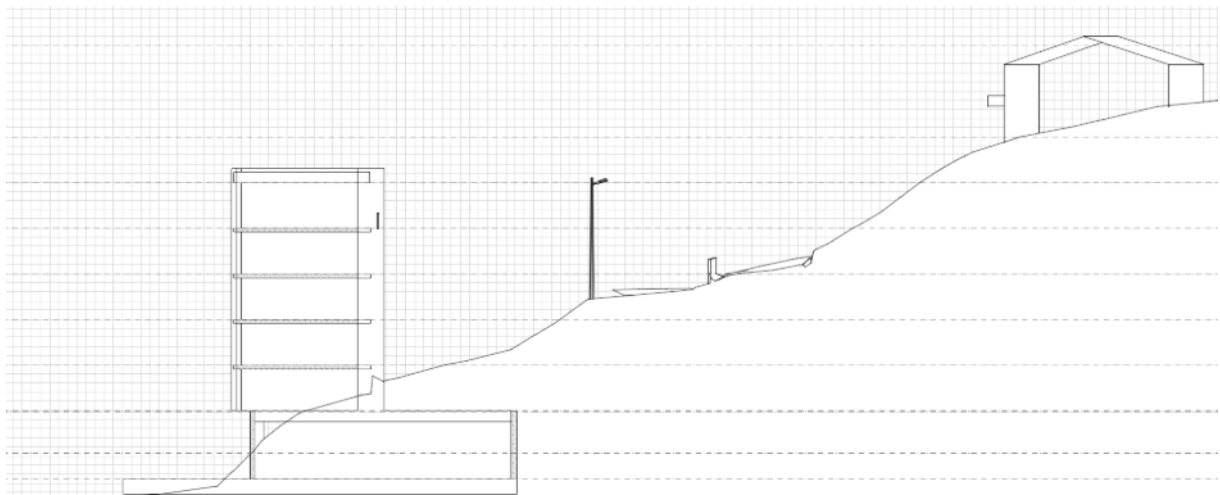
Figuren over viser at bolig på eiendom 167/223 vil få noe redusert utsikt mot nord.



Figur 15 Utsyn fra eiendom 167/223, sett mot nordvest mellom punkthus BB1 og BB2

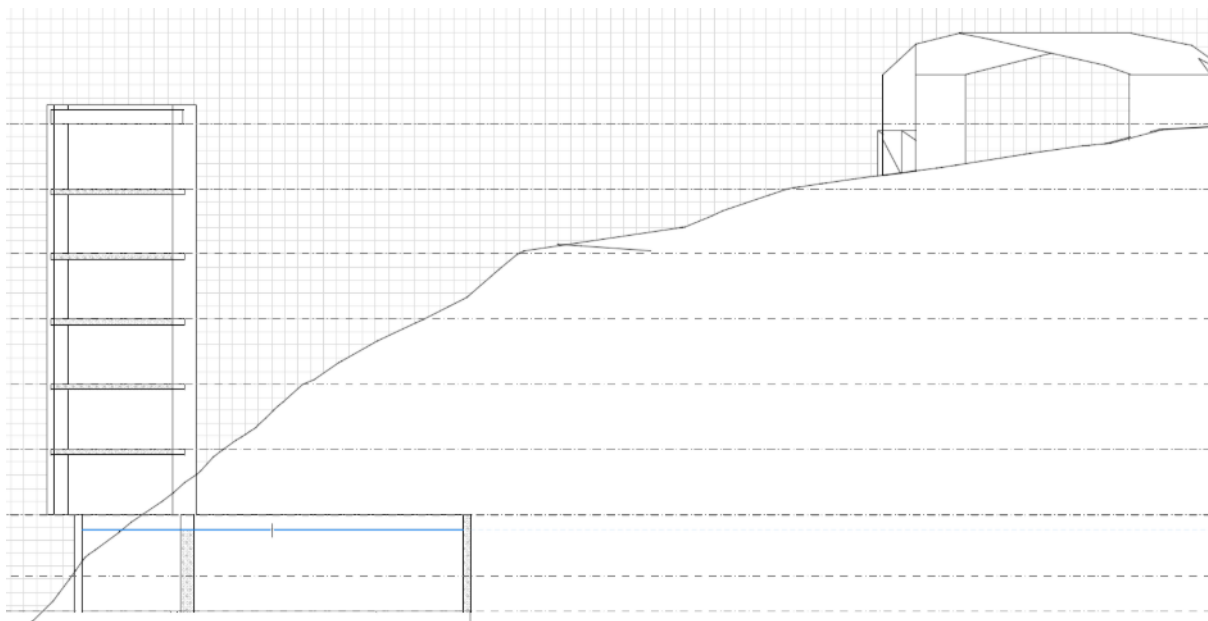


Figur 16 Utsyn fra eiendom 167/223. Vinkelrett på fasaden mot nord



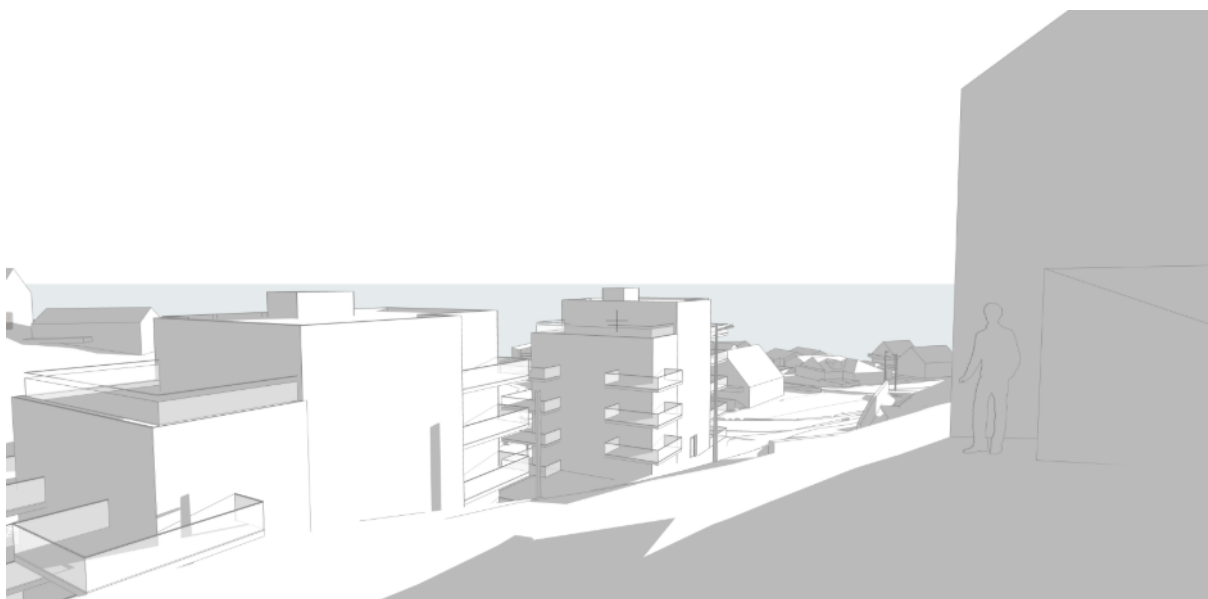
Figur 17 Snitt gjennom bolig på eiendom 167/221 og midterste punkthus

Bolig på eiendom 167/221 ligger tilstrekkelig høyere, utsynsforholdene vil derfor ikke påvirkes av planforslaget.

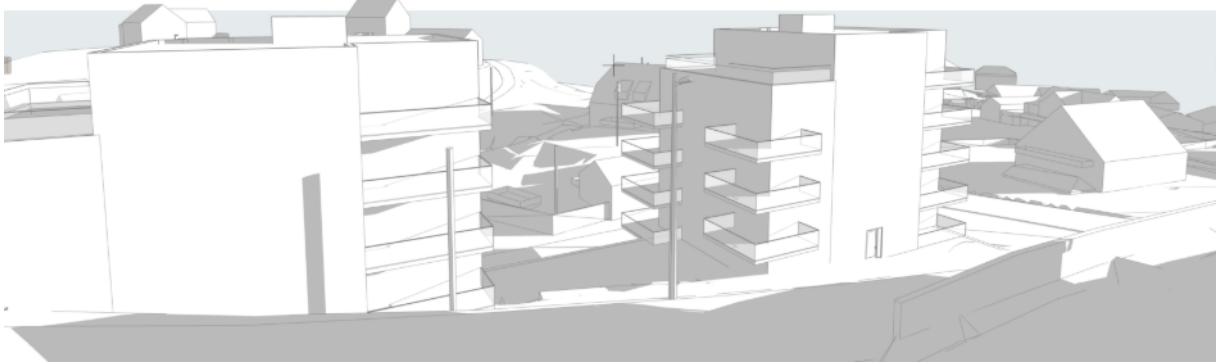


Figur 18 Snitt gjennom bolig på eiendom 167/220 og punkthuset lengst vest

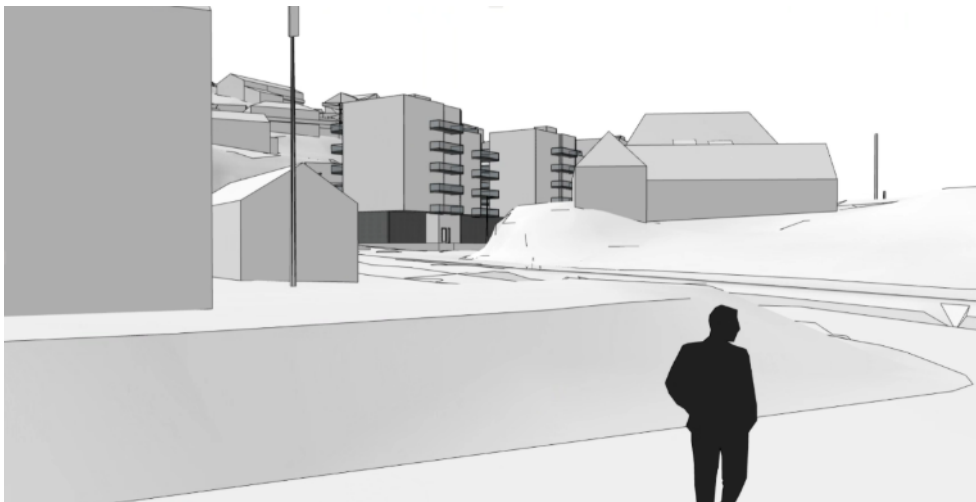
Figuren over viser at bolig på eiendom 167/220 vil få noe redusert utsikt mot nord og nordøst.



Figur 19 Utsyn fra 167/220 sett mot nordøst



Figur 20 Utsyn fra 167/220 sett mot nordøst. Vinkelrett på fasaden mot nord



Figur 21 Planforslaget sett i fra nordøst i krysset mellom Bergsåkerveien og Øvre Berge.

5.16. Anleggsfasen

Anleggsfasen kan gi en rekke konsekvenser og virkninger for et område. Anleggsarbeidene kan medføre støy, luftforurensing og andre negative påvirkninger på miljøet. Det kan også påvirke trafikken og tilgjengeligheten til området.

Konsekvensene av anleggsfasen vil avhenge av hva som skal bygges og hvordan anleggsarbeidene blir utført. I planforslaget for Kirkeveien 49 skal det gjøres store inngrep i terrenget og opparbeides 3 punkthus med tilhørende parkeringskjeller. Anleggsarbeidene vil derfor bestå av graving og planering av tomter, samt planering og opparbeidelse av uteoppholdsareal, parkeringsplasser og annen infrastruktur.

Under anleggsfasen vil det kunne oppstå støy og vibrasjoner som kan være sjenerende for naboene. Det vil også kunne bli økt trafikk på veiene til og fra anleggsområdet, noe som kan føre til trafikkproblemer og økt støy- og luftforurensing. Det er derfor viktig at det blir lagt til rette for god kommunikasjon med naboene og at det settes inn tiltak for å redusere ulemper så langt som mulig.

Det vil være viktig å gjennomføre anleggsfasen på en miljøvennlig måte og med minst mulig belastning på omgivelsene. Planen skal inneholde en oversikt over arbeidstider og hvordan det er planlagt å overvåke støynivået. Naboer skal informeres om anleggsarbeidene minst 14 dager før oppstart. Informasjonen skal inneholde detaljer om arbeidet, forventet varighet, og de mest støyende tidspunktene. Det er sikret i

bestemmelsene at det skal opprettholdes trygg ferdsel forbi planområdet for gående og syklende under hele anleggsperioden.

5.17. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Anleggene i området er private, og kommunen vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser av planen når det gjelder drift og vedlikehold av anleggene. Kommunen kan imidlertid få noen økonomiske fordeler som følge av planen. Planen kan bidra til økt lokal næringsutvikling som kan føre til positive ringvirkninger for lokalsamfunnet.

Utbyggingen på området vil kobles opp på det kommunale vann-, avløpsnett. Utgiftene koblet til dette vil dekkes på utbyggers regning.

5.18. Naturmangfold

Det er planlagt å detaljregulere et mindre område som er avgrenset av bebyggelse og infrastruktur langs hele avgrensningen. Det er foretatte et søk på artsdatabanken 13.06.2025 som viser registrering av en hønsehauk og en karplante innenfor planområdet. Hønsehauken er vurdert til å være en sårbar art.

6. Planprosess og medvirkning

6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt 18.09.2024. Oppsummeringen av planideen i referat er følgende:

Planideen

- Tilrettelegge for punktbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg
- Tilrettelegge for møteplasser og nærlekeplass

Viktige plantema- forhold til kommuneplan-bestemmelser

- Detaljplanen skal tilrettelegge for boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse

Planforslaget

Hensikten og formålet med detaljplanen er å sikre forutsigbarhet for fremtidig utvikling av området.

Bakgrunnen for detaljregulering er bestemmelsen §2.1 Plankrav i kommuneplanens arealdel «I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan».

Det er ønske om å tilrettelegge for 3 punktbus med totalt 30-45 leiligheter på den aktuelle eiendommen. Av andre planlagte tiltak kan nevnes tilrettelegging for uteoppholdsareal, lekeplass, og felles parkeringskjeller.

Illustrasjoner

- Sol skygge
- 3D utbyggingsvolum – detaljer i byggesaken.

Kommunaltekniske anlegg

Infrastruktur for vann, avløp og overvannsledninger vil kobles på kommunalt anlegg.

Relevante opplysninger

Det er utarbeidet følgende rapporter i forbindelse med detaljreguleringen:

- støyrapport
- ingeniørgeologisk vurdering
- VA-rammeplan

- Mulige rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur og oppfølging av geolog under opparbeidelse av planområdet.

Prosess

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forslagsstillers vurdering i vedlagt planinitiativ.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 19.12.2024, berørte naboer ble varslet digitalt 07.02.2025. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 11 uttalelser.

1	Agder Fylkeskommune	14.02.2025
2	Statens vegvesen	12.02.2025
3	Statsforvalter i Agder	23.01.2025
4	NVE	23.01.2025
5	Tørner Samuel Sådland	21.02.2025
6	Anne Berit Aas	20.02.2025
7	Kjell Arve Moi	20.02.2025
8	Torunn Nørsett Havaas	21.02.2025
9	Barn og unges representant i plansaker	08.01.2025
10	Eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse	14.01.2025
11	Arild Nakkestad	21.03.2025

Oppsummering av innkomne merknader og forslagstillers kommentarer følger med planen som eget dokument.

6.3. Medvirkning

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. PBL kapittel 5):

Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside.

7. Vedlegg

- Støyrapport
- Sol/skygge illustrasjon
- Innspill med forslagsstillers kommentarer
- Ingeniørgeologisk vurdering
- VA-rammeplan
- Adkomstplan