

Melding om oppstart av planarbeid

Detaljreguleringsplan for kommunale
helsetjenester- Bergsaker gbnr. 166/118
m.fl, planID 202608



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS
Tittel på rapport: Melding om oppstart av planarbeid
Oppdragsnavn: Reguleringsplan - Bergsaker institusjon og boliger
Oppdragsnummer: 654226-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Tilgjengelighet: Åpen

Nøkkelinformasjon

Jf. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-3 og 12-8 varsles oppstart av en kommunal detaljreguleringsplan for gbnr. 166/188 m. fl. på Bergsaker.

For den delen av planen som gjelder offentlig institusjon på gbnr.166/188 og 166/56 varsles med dette også om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak jf. PBL § 12-10, 3. ledd.

Frist for innspill 30.06.2026

Oppstart av planarbeid for kommunale helsetjenester Bergsaker gbnr. 166/118 m.fl, planID 202608

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 27.05.2026

Ansvarlig Plankonsulent:

Navn Asplan Viak v. Torhild Hessevik Eikeland

Epost torhild.eikeland@asplanviak.no

Telefon 97669802

Forslagsstiller:

Navn Lyngdal kommune v. Jan Terje Ågedal

Epost jan.terje.agedal@lyngdal.kommune.no

Telefon 47452581

Innholdsfortegnelse

1.	BAKGRUNN	4
	1.1. Formålet med planen	4
2.	PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
	2.1. Planavgrensning og lokalisering	5
	2.2. Beskrivelse av planområdet	5
3.	PLANSITUASJON OG FØRINGER	7
4.	KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN	8
5.	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE	10
6.	SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET	12
7.	KONSEKVENsutredning	14
8.	PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING	15

1. BAKGRUNN

1.1. Formålet med planen

Planens hensikt er i hovedsak å tilrettelegge for tjenesteyting i form av et nytt bygg med boliger, administrasjon og dagsenter for barn og unge med behov for avlastningstjenester og tilrettelagt bolig. Administrasjonsdelen skal fungere som personalbase, som også skal betjene andre kommunale boliger med hjelpebehov.

Boligformål videreføres på del av området.

Det legges til rette med grøntarealer og lekeplass, samt nødvendig adkomst og parkering.

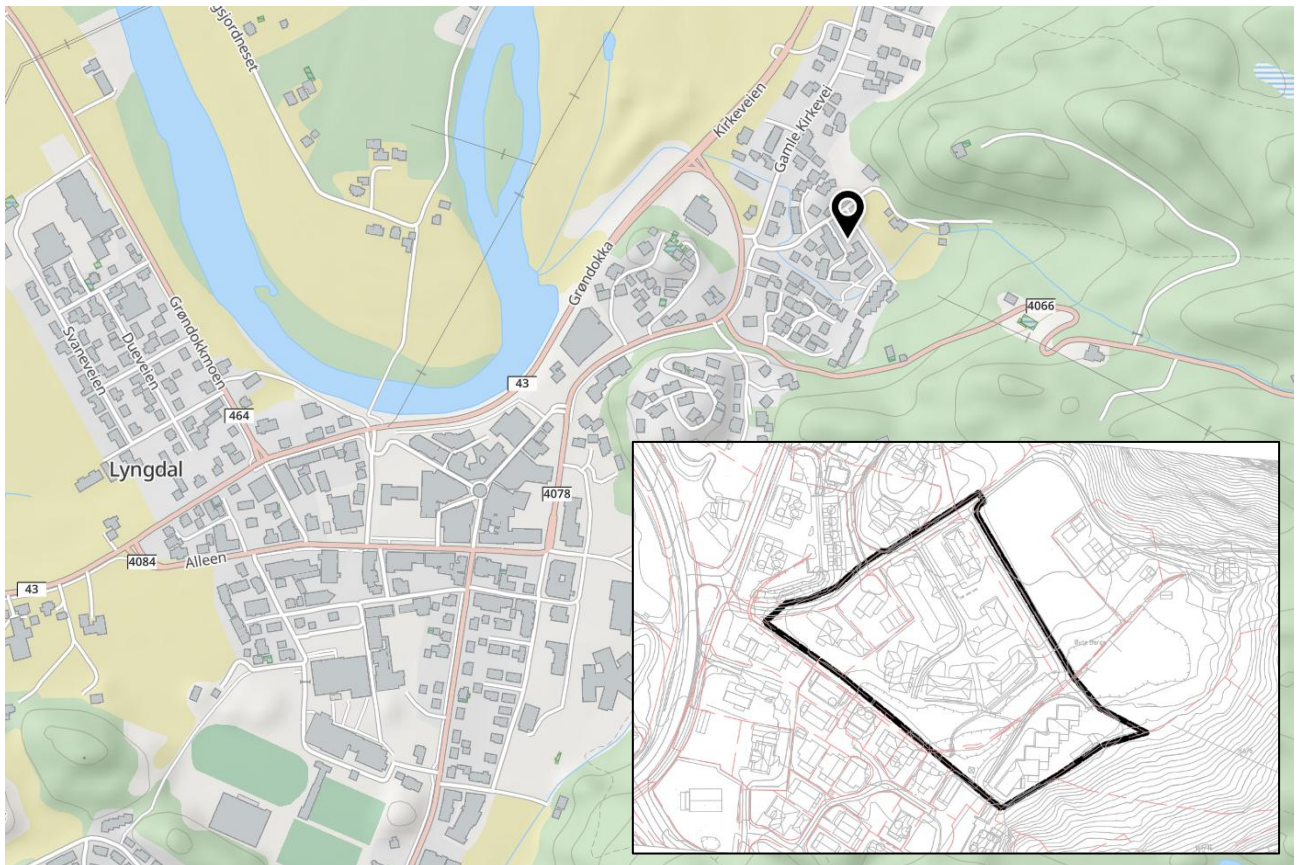
2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1. Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på Bergsaker, i hovedsak, der hvor det i dag finnes kommunale bygninger.

Området er avgrenset etter kommuneplanens areal for Tjenesteyting. Noe av dette arealet vil imidlertid bli regulert til bolig.

Planområdet inkludert kommunal vei er ca. 14,5 daa.



Figur 1: Planområdet

2.2. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Øvre Berge, ca. 700 m. fra hjertet av Lyngdal sentrum.

I dag rommer området kommunale bygninger, både boliger og et større administrasjonsbygg. I planområdet inngår også en privatbolig som skal reguleres til boligformål.

Følgende eiendommer inngår:

Lyngdal kommune: gbnr.166/118, 166/166, 166/136, 167/296

Frank Jarl Hansen: gbnr. 166/46

Området har et bebygd preg, med bygninger i inntil 2 etasjer. Nærområdet er i hovedsak et boligområde med en miks av eneboliger og flermannsboliger. Nærmest fylkesvegen er det mer næring og forsamlingslokaler.

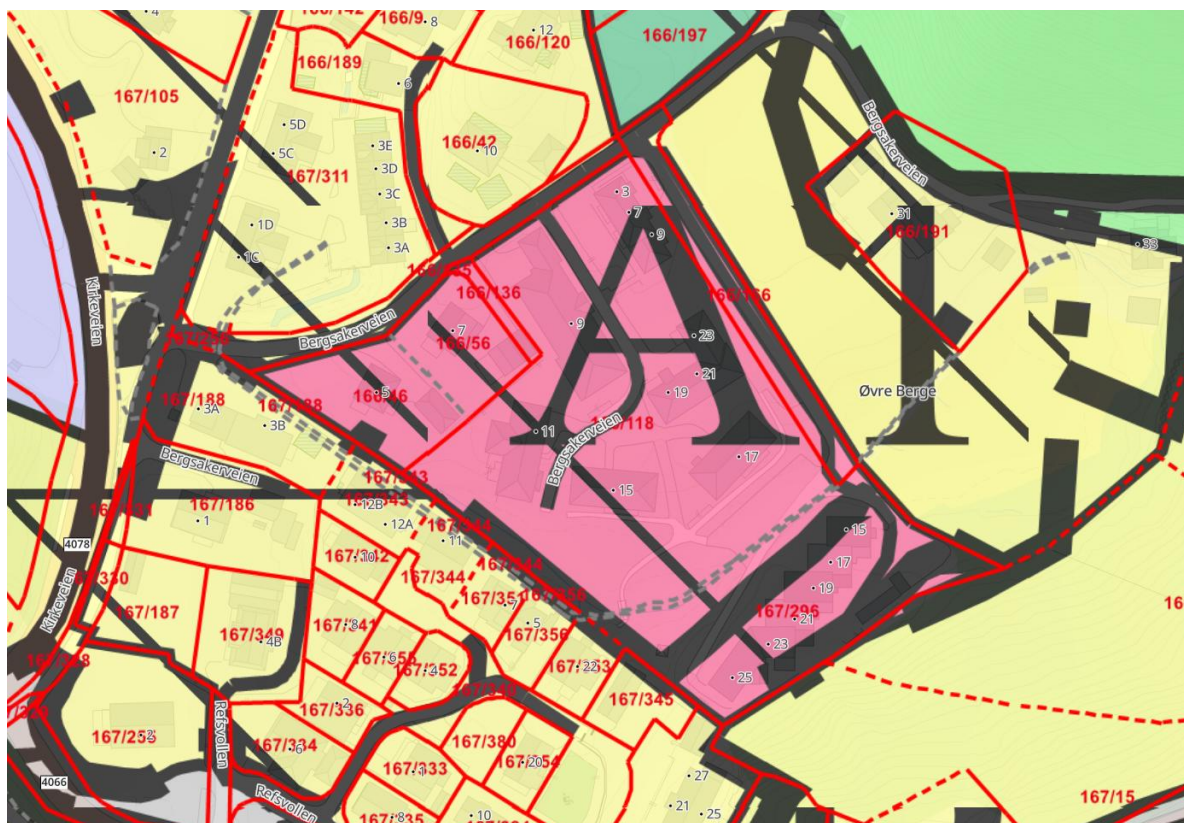


3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

Området er ikke regulert, men inngår i kommuneplan for Lyngdal.

Forholdet til kommuneplan for Lyngdal 2023-2033

Planområdet samsvarer med avgrensningen av arealformålet Tjenesteyting. Dette er i hovedsak i tråd med behovet i reguleringsplanen, men noe areal vil bli videreført som boligområder.



4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

Beskrivelse om

Planen skal legge til rette for:

- Et nytt botibud og dagsenter for barn og unge med behov for tilrettelagt bolig og avlastningstjenester, samt administrasjonsfløy /personalbase.
- Rivning av eksisterende bygninger og fortetting i området ned mot jordmordbekken. Området reguleres med fleksibilitet, men med høye krav til situasjonsplan og utomhusplan ved byggesaksbehandling.
- Området som eies av kommunen på sør-øst siden av jordmordbekken skal videreføres som boligområde.
- En privat bolig på gbnr. 166/46 reguleres i tråd med dagens bruk, til boligformål.

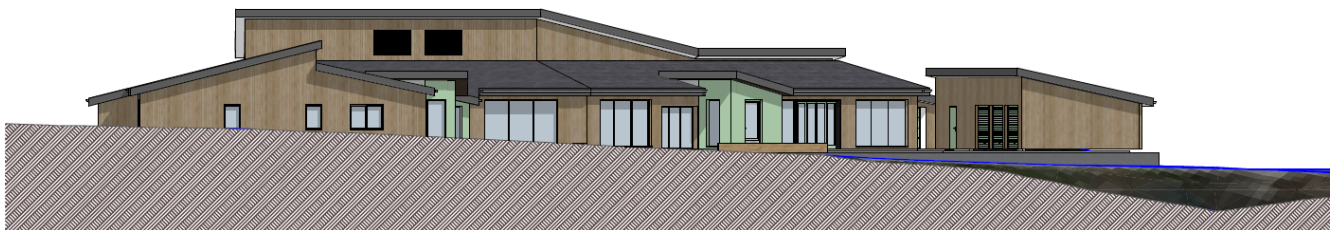
Nærmere om det nye bygget:

Dagens administrasjonsbygg og et bolighus vil bli revet for å gjøre plass til en ny bygning med boliger, dagsenter og administrasjonsfløy med personalbase. Det nye bygget vil romme like mange kontorplasser som det som blir revet.

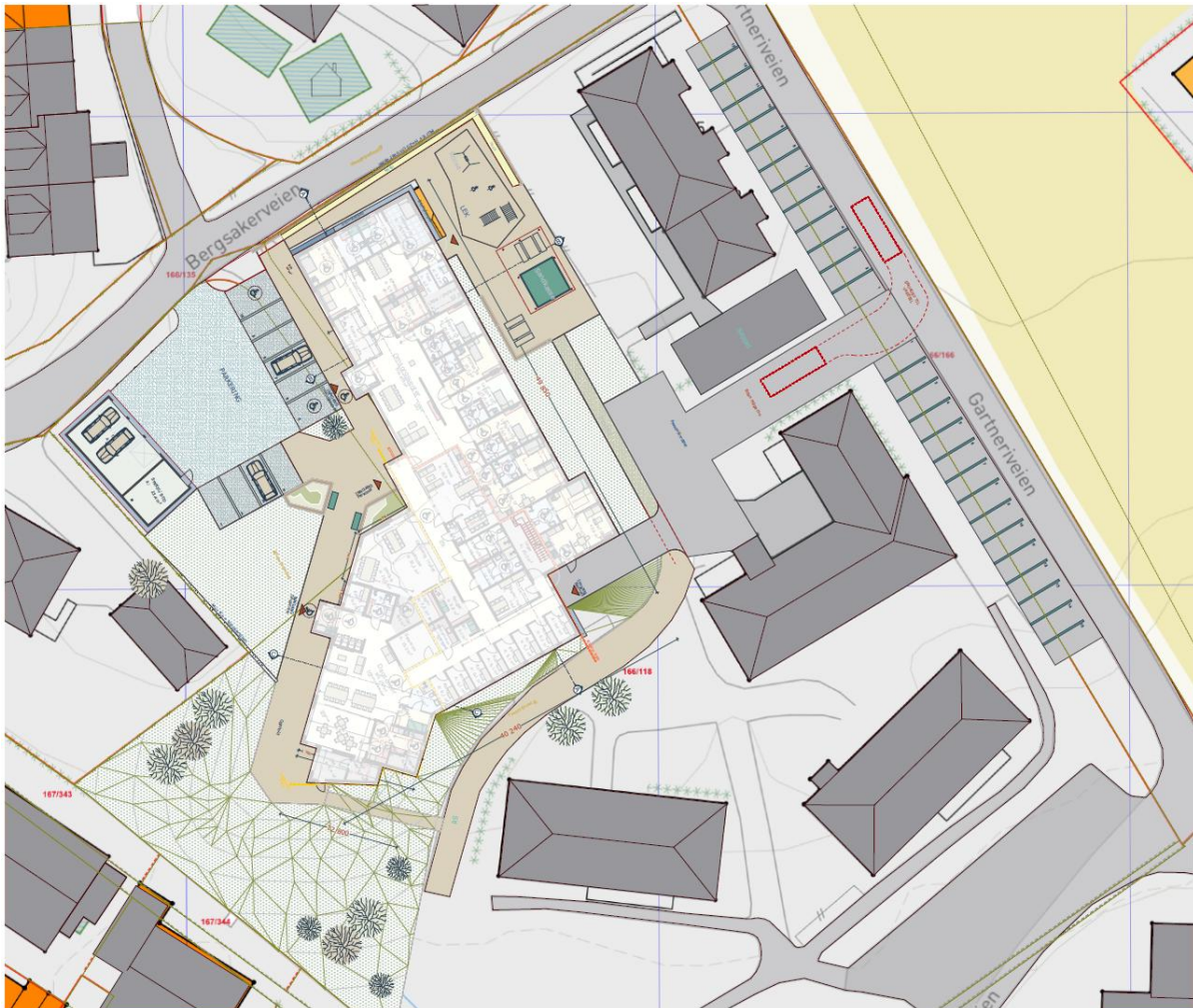
Boliger i det nye bygget skal være knyttet til avdeling Habilitering. Brukergruppen er barn og unge med behov for tilrettelagt bolig og avlastningstjenester. Bygningen skal i tillegg romme kontorer og dagsenter. Det etableres skjermet uteområde.

Det er utarbeidet tegninger, og det er en pågående søknadsprosess til Husbanken angående finansiering av bygget. Prosessen er forankret i et vedtak fra Formannskapet.

Tegningene inneholder i tillegg til bygningen, også utearealer /lekeareal for brukerne av bygget.



Figur 2: Fasadetegning, nytt bygg. Kilde: Skagerak Arkitekter



Figur 3: Situasjonsplan, nytt bygg. Kilde: Skagerak Arkitekter

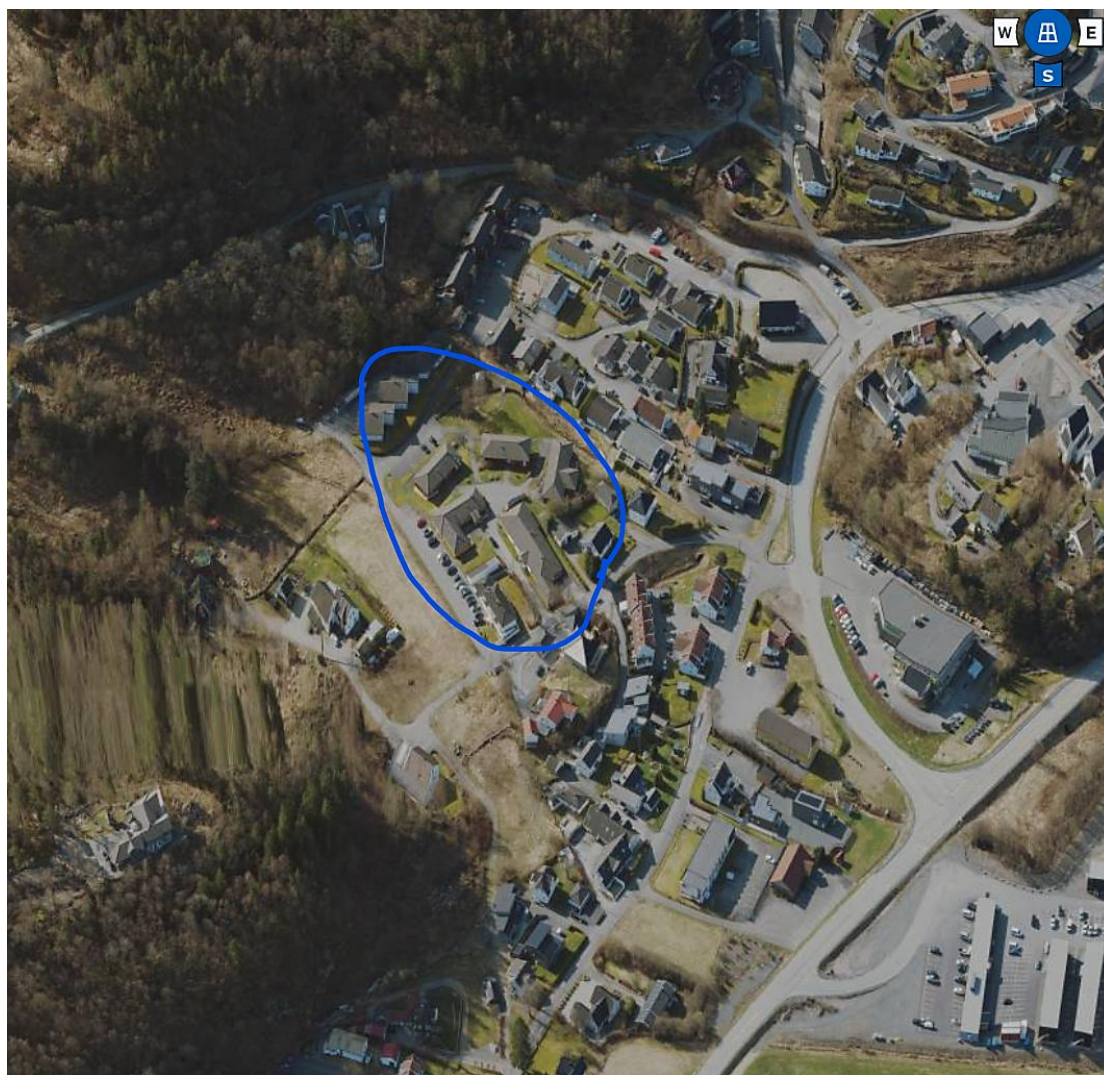
5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området er allerede bebyggt, og ny bebyggelse vil i hovedsak holdes lav.

Det nye bygget vil ha alle hovedfunksjoner på et plan og vil reguleres i tråd med tegninger.

Det gis fleksibilitet for utnyttelse av øvrige arealer innenfor formål Tjenesteyting, ved en eventuell fremtidig rivning av øvrige eksisterende bygg. Behovet må vurderes når dette er aktuelt. Byggene kan økes noe i høyden, men det er viktig også med kvalitetsarealer på bakkeplan, så tomteutnyttelsen kan i begrenset grad høynes.



Figur 4: Skråfoto av et større areal rundt planområdet

Det anses at ny bebyggelse i planområdet vil ha liten virkning på landskap og omgivelser sammenlignet med dagens bebyggelse.

Mot nord-vest og vest er det i dag bratt naturterreng. Mot nord-øst er det også sterkt stigende terreng som er bebygd med boliger. Denne delen av Øvre Berge ligger i et landskapsrom mellom høyder, og i nord-vestlig og vestlig retninger det lite eller ingen bebyggelse mellom planområdet og fjellsidene. Påvirkningen på omgivelsene anses derfor som beskjeden.

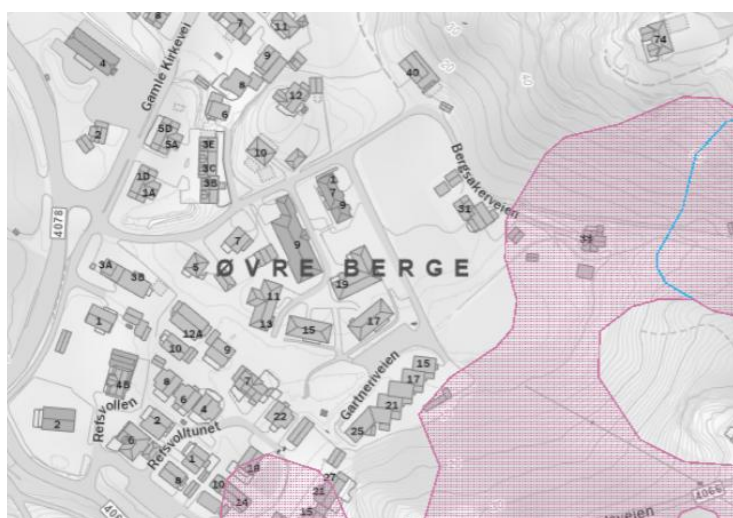
Det er ikke sett behov for spesielle utredninger knyttet til påvirkning på omgivelser, ut over vurderingene som gjennomgås i planbeskrivelsen.

6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

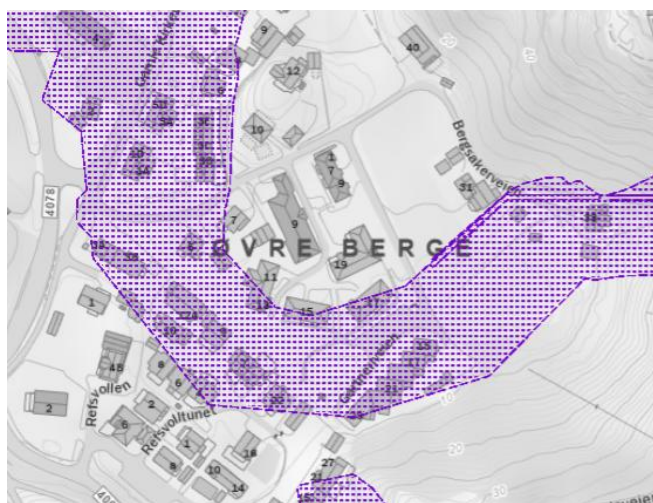
Området er ikke rasutsatt i forhold til steinskred/ steinsprang eller snøskred.

Aktsomhetskart for skred i bratt terreng uten skogeffekt for S2-tiltak, kommer så vidt inn på del av tomt helt i sør, men med skogeffekt, så er ikke denne sonen relevant.



Figur 5: Aktsomhetskart- snøskred uten skogeffekt for S2-tiltak. Kilde: NVE.no

Deler av området inngår i en aktsomhetszone for flom, knyttet til Jordmordbekken. Det er gjort en god del tiltak i Jordmordbekken for noen år tilbake for å nettopp unngå flomfare. Informasjon knyttet til disse arbeidene innhentes.



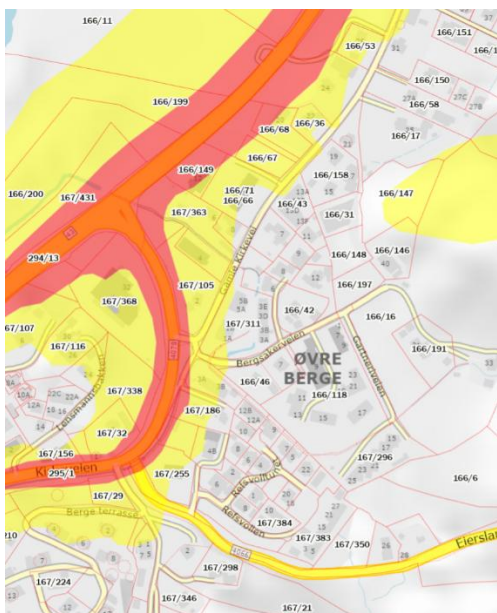
Figur 6: Aktsomhetskart flomfare. Kilde: NVE.no

Området er under marin grense og store deler av dette inngår i aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det må trolig utføres en kartlegging av reell fare.



Figur 7: Aktsomhetskart kvikkleire. Kilde: NVE.no

Det er ingen støyproblematikk knyttet til området, da Fylkesvegen er for langt unna til at dette ligger støyuutsatt til. Jmfør også støykart for riks- og fylkesveger, utarbeidet av Statens Vegvesen.



Figur 8: Støysonekart for riks- og fylkesveger. Kilde: www.statensvegvesen.no

7. KONSEKVENsutREDNING

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger «FOR-2017-06 21-854». Formålet med regelverket om konsekvensutredninger er å sørge for at virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn blir belyst og vurdert.

Konsekvensutredningen skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir tatt hensyn til i planleggingen og når det tas stilling til om en plan eller et tiltak skal gjennomføres. Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av Konsekvensutredningsforskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende oppstilling.

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Da dette er et eksisterende område for bolig og tjenesteyting, som er avsatt til tjenesteyting i kommuneplan, inngår denne ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

Det vurderes at ingen vesentlige interesser berøres av planarbeidet. Området er i dag i bruk til kommunal tjenesteyting og kommunale boliger.

Relevante fagavdelinger /råd i Lyngdal kommune og relevante offentlige myndigheter samt naboer varsles om planarbeidet.

Det varsles også om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak for den nye institusjonsbygningen og arbeider knyttet til denne, jf. PBL § 12-10, 3. ledd.

Det har vært en omfattende medvirkningsprosess knyttet til det nye bygget (boliger, kontor og dagsenter) av fagavdelingen innenfor helse i Lyngdal kommune, som skal benytte det nye bygget. De har vært en aktiv part ved utforming av tegninger som grunnlag for prosessen hittil i kommunen, og søknad til Husbanken.



asplan viak