



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

|                           |                       |                                    |       |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------|
| SAKSMAPPE:<br>2014/1568   |                       |                                    |       |
| ARKIVKODE:                | LØPENR.:<br>7722/2018 | SAKSBEHANDLER:<br>Cathrine Bordvik | Sign. |
| UTVALG:<br>Teknisk utvalg | DATO:<br>15.05.2018   | SAKSNR:<br>38/18                   |       |

## Detaljreguleringsplan for Melhusmoen, 1.gangsbehandling

### Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Innspill, Fylkesmannen
- 6 Innspill, Vegvesenet
- 7 Innspill, Fylkeskommunen
- 8 Innspill om tillegg til planavgrensning, Vegvesenet
- 9 Innspill til tillegg til planavgrensning, Vegvesenet
- 11 Innspill til tillegg til planavgrensning, Fylkesmannen
- 12 Innspill, Landbruksforvaltningen
- 13 Fylkeskonservator, Melding om utført arkeologisk registrering
- 14 Fylkeskonservator, Vedr. hulveg
- 15 Innspill, Hanne Eikaas
- 16 Innspill, Agder Energi nett
- 17 Referat fra Planforum 11.01.18
- 18 Kommentar til planforum

### Rådmannens forslag til vedtak:

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Melhusmoen, datert 12.04.18, med tilhørende bestemmelser datert 12.04.18, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

- Tomt 16-18 tas ut av plan.

### Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 15.05.2018

### Behandling:

Det ble foretatt befaringsforretning før møtet.

Risdal (KrF) foreslo følgende tilleggspunkt til rådmannens forslag;  
Strekpunktet tas ut.

Rådmannens forslag til vedtak med Risdal sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Melhusmoen, datert 12.04.18, med tilhørende bestemmelser datert 12.04.18, ut til offentlig ettersyn.*

### **Bakgrunn:**

Planforslaget for detaljregulering av Melhusmoen fremmes av Prosjektgruppen AS, på vegne av grunneiere. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for nye boliger med atkomst fra offentlig vei, samt tilhørende anlegg, herunder lekeareal og grøntareal.

### Dagens situasjon:

Planområdet ligger på østsiden av Audnaelva, omtrent 6 km nord for Vigeland sentrum i Lindesnes Kommune. Området har en sammenlagt størrelse på omtrent 20 daa. Ny adkomstvei til feltet knyttes til fylkesvei 435.

Det meste av området består i dag av jorder og et lite skogholt i sørøstre del. Dette omfatter 67/32 og 67/62. Delen i nord (tomt nr. 1 og 2) ligger på 67/54-55 og er et gammelt sandtak som i dag er gjenfylt og ute av bruk. Planlagte adkomstvei fra fv. 435 krysser områder som består av delvis begrodde jorde- og hagearealer samt lagerplass langs med fylkesveien. I sør er en liten del av planområdet (67/32/1) i dag bebygget med en enebolig.

### Forhold til eksisterende planer/overordnede planer:

I arealdelen til kommuneplanen er planområdet avsatt til boligbebyggelse, med tilhørende plankrav. Hele nedre delen av området som i kommuneplanen er avsatt til boligformål har også fått hensynssone «bevaring kulturmiljø».

### Kulturminner:

Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet og det er gjort to funn av kulturminner. Det ene er rester etter den gamle dalevegen. Dette er et nyere tids kulturminne. Det andre funnet er automatisk fredet kulturminne, i form av en hulveg. Planforslaget har ikke tatt dette inn som et eget område som skal bevares. Det legges opp til at det søkes om frigivelse av dette kulturminnet.

Kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljø er valgt å ikke legge vekt på i utarbeidelsen av detaljreguleringen. Plankonsulent begrunner dette bl.a. med at Fylkeskommunen og fylkeskonservator ikke har kommet med føringer i sine oppstartsuttalelser i forhold til hensynssonen. Det forhold som hensynssonen skal ivareta gjelder den eldre bebyggelsen i Buhølen. Denne ligger 150 meter unna eller mer, og de mener hensynssonen er satt for romslig når den er strukket godt inn i planområdet for denne

planen. Det er ikke direkte sikt til bebyggelsen i Buhøllen og en utbygging med for eksempel bygginger av tidstypiske 1800-talls bygg vurderer de til at ikke vil tilføre den bevaringsverdige bebyggelsen i Buhølen noe.

#### Planforslaget:

Planforslag regulerer 18 tomter til enebolig eller tomannsbolig. Tomtene er fra 600 - 1100 m<sup>2</sup> store, og gir muligheter for relativt romslige tomter i et åpent landskapsrom med gode solforhold. Planområdet ligger slik til at det passer for de som vil bo litt landlig, men samtidig ha skoleskyss ved døra og kort vei til kommunesentrum med skole og fritidstilbud. Maks BYA er satt til 30% pr. tomt. Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Maks mønehøyde saltak er 9 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, mens pulttak og flatt tak har maks gesimshøyde på 8 meter. Garasje kan være maks 50m<sup>2</sup>. Planområdet har egen atkomst fra fylkesvegen og det skal anlegges privat vann og avløpsforsyning. Det er lagt inn lekeplass sentralt i planområdet.

#### Universell utforming:

Teknisk forskrift styrer krav til universell utforming.

#### Interesser til barn og unge:

Plankonsulent hevder at planforslaget ikke beslaglegger noe område som er i bruk av barn og unge i dag. Dette er det uenighet om for den del av feltet som omfatter skogholt mot sørøst, se referat fra planforum. Det er krav om opparbeidelse av lekeplass i planområdet. Denne skal være ferdig før boligene kan tas i bruk. Tomtene i planområdet er relativt romslige og det vil bli gode muligheter for å legge til rette for lek og aktivitet på den enkelte tomt også. Atkomsten inn i området blir en vei med lite trafikk, og det gir sikker atkomst ut til bussholdeplass og skoleskyss.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er påvist noen faktorer som ikke fullt ut er ivaretatt på reguleringstidspunktet. Det er radon, høyspent og brannvannsforsyning. Radon skal ivaretas i for hvert enkelt bygg. Dette følger også av teknisk forskrift. Høyspent gjennom området skal legges i bakken når feltet bygges ut. Det er ikke fullt ut noe vannforsyningsnett tilgjengelig i området, og derfor vil det ved utbygging også bli anlagt et felles vannforsyningsanlegg. Dette vil også kunne benyttes som slukkevann.

#### Naturmangfold:

Konsekvensene for naturmangfoldet og miljøvirkningene av planen, synes totalt sett å bli akseptable ved en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen. Planområdet synes å bestå av naturtyper og arter som det finnes relativt mye av, og det vurderes til ikke å være behov for nærmere utredninger i forhold til naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldlovens § 8-12. En anser at kravene / prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, er / vil bli ivaretatt. Jf. Planbeskrivelse.

#### Planprosessen:

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 01.12.14. Foreslåtte to alternativer til atkomst møtte motstand, og det ble lansert et nytt forslag til atkomst som ble meldt den 29.10.2016 til berørte parter. På grunnlag av innkomne merknader er det utarbeidet et planforslag.

Planforslaget er fremmet for kommunalt planforum og de fleste merknader derfra er innarbeidet i planforslaget. Innspill er kort oppsummert under.

### **Innspill til melding om oppstart av planarbeid:**

Det henvises her til plankonsulentens kommentar/vurdering av innspillene:

### **Offentlige innspill:**

#### Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 10.12.14:

- Planarbeidet skal skje i samsvar med kommuneplan - hensyn til jordbruket skal vektlegges.
- Naturmangfoldet skal ivaretas, og det skal vurderes ut fra naturmangfoldloven.
- Alle grupper barn og unges interesser må ivaretas og deres synspunkter må komme frem i planen. Viser spesielt til at dersom arealer som i dag brukes av barn/unge omdisponeres skal erstatningsareal skaffes.
- Helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.
- Ber om at planarbeidet legger opp til å begrense risiko for spredning av fremmede arter til planområdet gjennom massetransport i anleggsfasen. Det må innarbeides i reguleringsbestemmelsene at tilførte masser skal være fri for frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.
- Ber om at forurensningsforskriften og kommunens regler knyttet til massedisponering følges.
- Grenseverdier for støy må overholdes, samt at eventuelle krav om støyskjerming må innarbeides i planbestemmelsene.
- Generelt krav om ROS-analyse ved utarbeiding av planer.

*Plankonsulentenes kommentar;*

*Mener Fylkesmannens krav og anbefalinger er ivaretatt i plankravet.*

#### Fylkeskommunen i Vest-Agder, 13.01.15:

- Forutsetter at det utarbeides beskrivelse for hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt i planarbeidet, og at det blir sikret tilgang på leke- og utfoldelsesområder. Forutsetter at trygg skolevei sikres, og at ev. stier/«snarveier» i området kartlegges og opprettholdes.
- Det bør så langt som mulig tilrettelegges for tilgjengelighet for alle, og det bør i planen legges opp til at et visst antall boliger kan tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- Det må påregnes en arkeologisk registrering grunnet tidligere forhistoriske funn. Det opplyses også om at våningshuset på 67/32/1 er SEFRAK-registrert og faller derfor under Kulturminneloven.

*Plankonsulentens kommentar:*

*Barn og unge blir ivaretatt gjennom lekeplass for barn. Det er ikke lagt inn anlegg for eldre ungdom. Atkomsten til bussholdeplass for skoleskyss er god. Å legge til rette for et visst antall boliger for bevegelseshemmede er vanskelig i et felt der det vil bli solgt tomter. Det passer bedre der en utbygger selger boliger. Arkeologisk registrering er gjennomført, og det er gjort et funn av automatisk fredet kulturminne.*

#### Statens Vegvesen, 09.01.15:

- Anbefaler at adkomst til hele planområdet skjer fra nordsiden, og at dersom adkomst via eksisterende vei er ugunstig, bør det vurderes å oppføre vei over eiendommen 67/80.
- Planen må utvides til å omfatte frisktsoner for kryss med fv. 435, 20x45 m på vestsiden av kryss, og 6x45m på østsiden.

*Plankonsulentens kommentar:*

*Området ble utvidet med mulighet for atkomst slik vegvesenet angir etter at opprinnelige foreslåtte atkomster fra øst og fra nord på eksisterende vei ble vanskelig.*

Kommunens Landbruksforvaltning, 01.04.15:

- Opplysninger om at landbruksforvaltning i utgangspunktet er negative til oppføring av boligfelt på dagens jordbruksmark. Dette utløser krav om kompensering i form av nydyrket areal.
- Påpeker mangel på god mold i området – derfor bør 1 daa brukt jordbruksmark kompenseres med minst det doble i nydyrket areal.
- Nydyrkningsforetak må finansieres med støtte fra kommunen eller eiendomsutvikleren, da det ikke finnes tilskudd for dette.

*Plankonsulentens kommentar:*

*Vurderingen av å bruke området til bolig er gjort i kommuneplanbehandlingen, og det er ikke lagt inn noe bestemmelse om kompensasjon i form av nydyrking. Det vil på den andre side ikke være problematisk å benytte alle avgravningsmasser til jordforbedring annet sted.*

Lindesnes fellestråd for eldre og funksjonshemmede, 02.02.15:

- Gjeldende krav for universell utforming skal has med som grunnlag gjennom hele detaljreguleringen, viser til TEK 10 og PBL § 12- 7, nr.4.
- Viktig å sørge for trygg adkomst for biler, syklende og gående til og fra feltet

*Plankonsulentens kommentar:*

*Teknisk forskrifts krav for tilrettelegging vil gjelde for hele utbyggingen.*

### **Private innspill:**

Hanne Eikaas, 08.12.14:

Forespør om det er mulighet for å inkludere eiendommen hennes, 67/40, i reguleringsplanen.

*Plankonsulentenes kommentar;*

*Eiendommen er ikke inkludert. Planområdet er etter vårt skjønn naturlig avgrenset slik det er i dag. Vann og avløp planlegges slik at anlegg kan utvides og andre utenfor planområdet kan knytte seg til om ønskelig.*

Naboer, 14.01.15:

- Viser til at mulig atkomst gjennom eksisterende boligområde ikke er ønskelig av hensyn til trivsel, bomiljø og barn og unge.
- Det er ikke vist noe område avsatt til lek og friområder.
- Mener utbyggingen ikke tjener Melhusmoen beboerne, og at den totalt vil forandre Melhusmoen karakter som nabolag.

*Plankonsulentens kommentar:*

*På grunnlag av innkommet merknad, så ble et tredje alternativ til atkomst lansert, og det er det som er vist i forslag til reguleringsplan. Dette styrer trafikken utenom dagens boligfelt, og ivaretar sånn sett nabolaget godt. Lekeområde er lagt inn i planforslaget. Intensjonen er ikke å forandre nabolagets karakter. Det er ønske om å tilby flere samme kvaliteter som man finner i dag. Det mener vi foreslått planløsning vil gjøre.*

### **Vurdering:**

Planforslaget har vært drøftet internt i kommunen i tverrfaglig planmøte. Plankonsulent har kommentert punktene i eget skriv og valgt å endre planen noe i tråd med punkter i kommunens referat datert 11.01.18. Det er revidert plan som nå skal vurderes.

Følgende punkter vedrørende 1. planforslag ble kommentert på møte og plankonsulentens kommentar til punktet er vist i kursiv:

1. Eksisterende boligtomt må inngå i nummereringen på plankart. *Ok, endret i rev. plan.*
2. Hvorfor ble ikke eksisterende boliger i tilknytning til nytt boligfelt tatt med i planen? Disse burde også inngå i denne planen. *Avgrensningen ble diskutert på oppstartskonferanse. Det ble ikke bedt om at omkringliggende boliger ble tatt med da det ble meldt oppstart.*
3. Barn- og unges representant er godt kjent i området og vet at område som i forslaget er angitt som Frl og tomt 16-18 er et skogområde som blir mye brukt av både barn og voksne. Dette er et flott lekeområde og bør bevares. Det anbefales at tomt 16-18 fjernes og erstattes av friluftsområde. *Dette mener vi er helt uaktuelt å innfri. Det er lagt inn lekeplass og friluftsformål som ivaretar barn og unge. Vi vil også bestride at området er mye brukt av barn og voksne, og anser det ikke som aktuelt å fjerne tre tomter. Det er for øvrig ikke spesielt stor mangel på skogteiger i dette området, så i så måte heller ikke noen spesiell bevaringsverdi.*
4. Rekkefølgekrav for lekeplass bør gjelde fra første bolig. *Ok. Rekkefølgebestemmelsene er endret til at lekeplass skal være ferdig fra første bolig.*
5. 3 meter forstøtningsmur synes å være høyt. *Kanskje litt mye med 3 meter forstøtningsmur. Det er endret til 2 meter.*
6. Er adkomst til feltet sikret gjennom avtale med grunneiere? Dette bør normalt være avklart før planen legges ut til offentlig ettersyn slik at man er sikker på at planen er gjennomførbar. *Atkomst er sikret ved avtale med grunneier.*
7. Teknisk drift viser til at de kun ønsker vendehammer i ende av offentlig vei (mot tomt 8, 9). Resterende adkomstvei må få eget kortnavn (SKV6 og SKV7) og være privat. *Vendehammeren er endret i hht. Teknisk drift sine ønsker.*
8. I kryssene til den veien som er tiltenkt overtatt av kommunen må det markeres inn siktsoner på 4 meter inn i vei og 25 meter i motgående kjørefelt. *Siktsoner er lagt inn i hht. Teknisk drift sine ønsker.*
9. I siktsoner må det legges inn hensynssone med tilhørende bestemmelser. *Hensynssone er lagt inn i hht. Teknisk drift sine ønsker.*

10. Teknisk drift ønsker å ta ut kommentaren om at garasjer kan bygges 1 meter fra eiendomsgrense. De bør følge byggegrense, men det er ok at byggegrense er på 3 meter og ikke 4 som den normalt er på. *Bestemmelsen om at garasjer kan oppføre 1 m fra eiendomsgrensen utenfor byggegrensen er fjernet i hht. Teknisk drift sine ønsker.*
11. Området har viktig grunnvann- og grusforekomst. Begge deler må inngå som en del av vurdering/utredning i planbeskrivelsen før planen kan tas opp til behandling. *Grunnvanns- og løsmasseressurs er nå omtalt i beskrivelsen. Konklusjonen er at man ønsker å utnytte grunnvannsressursen til vannforsyning for feltet. Videre betinger det at man lar løsmasseressursen ligge, noe som for øvrig også harmonerer med å utvikle området som boligområde i tråd med kommuneplanen.*
12. Det legges opp til privat VA. Det oppfordres imidlertid til å dimensjonere VA slik at kommunen eventuelt senere kan overta. *Prosjektering er ikke påbegynt, men det kan være interessant å dimensjonere slik at kommunen kan overta.*

Saksbehandlers kommentar til planforslaget:

*Det er fortsatt uenighet om tomt 16-18 bør fjernes. Planforslaget fremmes derfor for politisk vurdering av de 3 tomtene. Skogholtet ligger sentralt i boligområdet og ville ha en fin tilknytning til lekeplassen. Det er i område rundt flere skogholt, men dette er lett tilgjengelig for både nytt og eldre boligfelt. Samtidig vil det å fjerne tomtene medføre at en grunneier ikke får nye tomter. Dersom tomt 16-18 blir bebygd vil nok mest sannsynlig skogen rundt disse bli hogd for å gi bedre solforhold. Planforslaget legger opp til at det meste av arealet blir benyttet til tomter. Det er således lite friluftsområde og grønne korridorer og dersom skogholtet også blir hogd ned, kan det nok føles som det er litt tett bebygd, selv med store tomter.*

*Ideelt sett skulle også eksisterende boligfelt mellom nytt felt og kryssende vei blitt tatt med i ny reguleringsplan, men da det er usikkert om hvilke signaler som er gitt ved oppstart legges ikke dette inn i forslag til vedtak.*

### **Konklusjon:**

Det anbefales å legge det foreliggende forslaget til detaljreguleringsplan for Melhusmoen, datert 12.04.18, med tilhørende bestemmelser datert 12.04.18, ut til offentlig ettersyn etter at nevnte merknader er rettet opp.

### **Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:**

Se saksfremstilling/vurdering og planbeskrivelse. Økonomiske konsekvenser for kommunen; det er lagt opp til at kommunen skal overta vei etter utbygging.