



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2010/977			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 6593/2017	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 20.06.2017	SAKSNR: 46/17	

## Områdereguleringsplan for Spangereid sentrum B7 - 1.gangsbehandling

### Vedlegg:

- 1 Forslag til plankart 26.04.17
- 2 Forslag til bestemmelser 06.06.17
- 3 Planbeskrivelse 05.04.2017
- 4 ROS-analyse 06.02.2017
- 5 Uttalelse, Fylkesmannen
- 6 Uttalelse, Vegvesenet
- 7 Innspill, Drag
- 8 Vedlegg, Drag
- 9 Avtale, Spangereid sentrum -promenaden på kanalkant

### Rådmannens forslag til vedtak:

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdereguleringsplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.02.17, med tilhørende bestemmelser datert 06.06.17 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

*Pkt.1 Rekkefølgekrav om at SKV2 må være opparbeidet må også gjelde BKS1-BKS3.*

*Pkt.2 Det må inn en lekeplass i planområdet. Det må beskrives hvor mange enheter som er tenkt innenfor planområdet og planlegges lekeplass deretter i hht. kommuneplanens retningslinjer. Det foreslås at denne legges til BFS1. Det må inn rekkefølgekrav om at lekeplass skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.*

*Pkt.3 Grøft må teges inn i nordøst på kommunal vei (ny del). Det må være minimum 4 meter asfaltert veiareal + grøft.*

*Pkt.4 SGS2 flyttes slik at den blir liggende der den ligger i dag, dvs i rett linje bort til SGS1. Areal mellom SGS2 og kanalen videreføres som friområde på land.*

*Pkt.5 Alle plandokumenter må ha samme navn: «Spangereid sentrum B7, områdereguleringsplan» Planid 122.*

*Pkt.6 Det settes krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Det bør tilvaretas ca 0,5 m for omdisponering til annen plass der den kan brukes i samband med nydyrking eller for å forsterke skrinne mark som trenger å utbedres for maskinell drift. Evt. kan jorda legges i jordbank.*

*Pkt.7 Digitalt kart skal utarbeides i hht. kommunens karttekniske krav til digital areal plan.*

## **Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 20.06.2017**

### **Behandling:**

Det ble foretatt befaring før møtet.

Osestad foreslo følgende endring;

Pkt. 1 Tas ut av vedtaket.

Administrasjonen foreslo følgende presisering av rekkefølgekravet;

Før det gis tillatelse til tiltak på BFS 4, 5 og 6 så skal hele SKV2 være opparbeidet.

Njerve foreslo følgende endring av pkt 2;

Setningen «Det foreslås at denne legges til BFS1» tas ut.

Rådmannens forslag til vedtak med foreslåtte endringer ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdereguleringsplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.02.17, med tilhørende bestemmelser datert 06.06.17 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

*Pkt.2 Det må inn en lekeplass i planområdet. Det må beskrives hvor mange enheter som er tenkt innenfor planområdet og planlegges lekeplass deretter i hht. kommuneplanens retningslinjer. Det må inn rekkefølgekrav om at lekeplass skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.*

*Pkt.3 Grøft må teges inn i nordøst på kommunal vei (ny del). Det må være minimum 4 meter asfaltert veiareal + grøft.*

*Pkt.4 SGS2 flyttes slik at den blir liggende der den ligger i dag, dvs i rett linje bort til SGS1. Areal mellom SGS2 og kanalen videreføres som friområde på land.*

*Pkt.5 Alle plandokumenter må ha samme navn: «Spangereid sentrum B7, områdereguleringsplan» Planid 122.*

*Pkt.6 Det settes krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Det bør tilvaretas ca 0,5 m for omdisponering til annen plass der den kan brukes i samband med nydyrking eller for å forsterke skrinne mark som trenger å utbedres for maskinell drift. Evt. kan jorda legges i jordbank.*

*Pkt.7 Digitalt kart skal utarbeides i hht. kommunens karttekniske krav til digital areal plan.*

*Pkt.8 Siste setning i rekkefølgekravene endres til;*

*«Før det gis tillatelse til tiltak på BFS 4, 5 og 6 så skal hele SKV2 være opparbeidet.»*

### **Bakgrunn:**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utbygging langs Spangereidkanalen som viderefører den historiske rammen kanalen setter. Det er et mål at ny bebyggelse skal ta opp i seg en del av de elementer som historisk har preget bebyggelsen i området. Formålet det planlegges bygd ut til er bolig.

Forslagstiller er en gruppering grunneiere, bestående av Lindesnes gårdsutvikling AS, familien Lunde, Arnhild Johnsen og Lindesnes kommune. Plankonsulent er Prosjektgruppen AS i samarbeid med Drag arkitektur og byggtেকnikk AS.

Det er tidligere gjort vedtak om bygge- og deleforbud innenfor hele planområdet. Dette er nå gått ut.

### Forhold til eksisterende planer/overordna planer:

Gjeldende plan er reguleringsplan for Høllen – Båly fra 1998. Det er denne Spangereidkanalen er bygd etter. Under bygging av kanalen ble det langs de to fylkesveiene, til Lyngdal og til Lindesnes fyr gjort mindre planendringer for å tilpasse til dagens krav for offentlig vei.

### Beskrivelse av planområdet:

Planområdets beliggenhet er trekanten mellom kanalen og de to fylkesveiene. Planområdets størrelse er ca 28 daa. Dagens arealbruk er i all hovedsak bolig. Deler av området er etter gjeldende plan regulert til kombinasjonen bolig – forretning, men det er i dag ikke noe gjenværende forretningsdrift i planområdet.

En stor del av utbyggingsområdet henvender seg mot kanalen og bebyggelsen på andre siden. Kyllinggata er en del av bebyggelsen på motsatt side av kanalen, og denne gata er vurdert som representativ for den eldre bebyggelsen i Spangereid sentrum. Også inne i planområdet er den noen eldre bygg som man ønsker å bevare. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av bygg fra ulike tidsepoker. De eldste er fra 1800 tallet.

### Planforslaget:

Planlagt ny bebyggelsen langs kanalen er i denne planen gitt strenge føringer med henblikk på å tilpasse den til et kulturmiljø med utgangspunkt i byggestil fra 1700 og 1800 tallet. Utgangspunktet for denne forutsetningen er kommunens krav tidlig i denne reguleringsaken med påfølgende nedleggelse av bygge- og deleforbud i påvente av utarbeidelse av ny reguleringsplan. Det er fasaden og husrekken mot kanalen som er den klart viktigste med tanke på byggestil. Denne rekken med boliger sees fra promenadene på begge sider og fra

selve kanalen. Det er aksene langs kanalen som er den viktige ferdselsåren og som man må ta utgangspunkt i når områdets uttrykk skal utformes. Bakenforliggende bebyggelse gis friere tøyler i utforming. Boligene i rekken langs kanalen har også noe mere spillerom i fasaden mot øst. Den vender bort fra kanalen, og kan utformes med større vinduer og uterom i en noe annen byggestil enn den siden som vender mot kanalen.

#### Tilgjengelighet for alle:

Hele området er flatt og det er god tilgjengelighet for alle bevegelseshemmede rundt hele planområdet, og inn til den enkelte bolig. Boligene vil bli bygd i hht. den til enhver tid gjeldende krav til tilgjengelighet. For boliger langs kanalen, så vil det kunne være naturlig å legge hovedinngangspartiet for daglig bruk bak eller på siden av boligen. Evt. dør i fasaden ut mot kanalen vil da ikke være den som er hovedinngangsparti, og vil kunne behandles deretter med tanke på tilgjengelighet og tilpasning til byggestilen.

#### Interesser til barn og unge:

Barns interesser i området er i dag i all hovedsak knyttet opp til de gode forholdene for myke trafikanter på fortau og promenaden. Ut over denne infrastrukturen er det ikke arealer som benyttes av barn og unge. Området er nært til skole med lekeplass og idrettsfasiliteter. Det er heller ikke langt til kommunale friområder langs sjøen med flotte strender, som Kråkevika og Njervesanden. Skolen på Spangereid er relativt ny og moderne. Det er full barnehagedekning i Spangereid.

#### Hensynssone, støy:

En stor del av planområdet ligger i gul støysone. Dette medfører at det må tas spesielle hensyn ved planlegging av den enkelte tomt. Det må sikres at alle tomter har uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy. Byggegrensen mot fylkesvei er trukket forholdsvis nær veien. Dette er for at det skal være mulig å legge garasje, del av bolig eller annen bygning slik at den er med å skjerme en del av tomten mot støy fra veien, og slik få uteoppholdsarealer som ikke ligger i gul støysone.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet i planområdet. Det er tre forhold som krever nærmere omtale. Kommentar/løsning vises i kursiv:

- Springflo: Området er flatt og ligger mellom 2,5 og 6 meter over havet. Laveste byggehøyde for topp sokkel er i kommuneplanen satt til kote 2,5 meter over normalnull 1954. *Laveste høyde for topp sokkel innenfor planområde er satt til kote 2,5 og konstruksjoner lavere enn dette må utføres som vanntett.*
- Radon: Det er ikke foretatt noen målinger av radon i planområdet, og situasjonen i forhold til radon er usikker. *Ved prosjektering av den enkelte bolig, så må det tas høyde for at det også må sikres mot radon. Dette blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift.*
- Gassutslipp: Snaut 2 km mot sørvest ligger storulykkebedriften GE. Denne driver en produksjon som i et tenkt tilfelle kan gi gassutslipp. *Sikkerhetsavstanden til storulykkebedriften GE er i kommuneplanen satt til 500 meter. Planområdet ligger fra 1,3 til 2 km utenfor sikkerhetsavstanden.*

#### 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 å ikke 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. Det vises til vurdering i planbeskrivelse i sin helhet.

Det er et parti langs kanalen, på tomt BFS1 som er bevokst med Parkslirekne. Ved gravearbeider på de tomtene som har forekomsten må ikke løsmasser som inneholder plantedeler av denne arten spres til andre området.

#### Planprosessen:

Kommunen meldte selv oppstart av planarbeid etter at det ble nedlagt bygge- og deleforbud. Etter en dialog mellom utbygger og kommunen ble det bestemt at utbygger selv utarbeider en plan. Planen skal være en detaljert områderegulering. Det vil si en plan det kan byggesøkes på grunnlag av. Det ble meldt oppstart av planarbeidet 19.02.13. Innspill er kort oppsummert under.

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

Innspill er vedlagt saken og oppsummeres kort i saksfremstilling:

#### Fylkesmannen, 02.05.2013:

Har ikke spesielle merknader til at det meldes oppstart av områderegulering.

#### Statens vegvesen, 15.05.2013:

Vil legge vekt på innarbeidelse av gang og sykkelveier, byggegrenser langs fylkesveier samt atkomst fra fv 460 og frisisiktsoner for denne.

#### Drag, arkitektur og byggteknikk AS, 22.05.2013:

Har mest kommentarer til kommunens fremgangsmåte ved nedleggelse av bygge- og deleforbud.

#### **Vurdering:**

Planforslaget har vært drøftet internt i tverrfaglig planmøte, hvor følgende kommentarer til planen ble gitt, plankonsulentens svar vises i kursiv:

1. Rekkefølgekrav om at SKV2 må være opparbeidet bør også gjelde BKS1-BKS3. *Det ønsker vi ikke. BKS 1, 2 og 3 ønsker SKV2 velkommen og ønsker å bruke denne. Men må ikke bli forhindret å bygge ut hvis grunneiere ikke ønsker å anlegge SKV2 nå.*
2. 9,6 meter høyde, for høyt? Bør trekkes ned? *Det er tilpasset planlagte bygg. Utkast til tegninger kan evt. legges frem.*
3. Barn og unges representant mener at det absolutt bør inn en lekeplass. Det må beskrives hvor mange enheter som er tenkt og planlegges lekeplass deretter. Kan lekeplass legges på BFS1 da denne tomten synes å være for liten til å bebygges? Det må uansett inn rekkefølgekrav om at lekeplass skal opparbeides og utbygger må da forhandle med grunneier her for at lekeplass kan opparbeides. På denne måten har grunneier mulighet for å få noe kompensasjon. *Lekeplass kan selvsagt legges på BFS1. Dette er vel en eiendom som i likhet med andre eiendommer i området er blitt kraftig redusert som følge av kanal og veibyggingen. BFS1 er for øvrig en eiendom som eies av andre.*

4. Vei: grøft må teges inn i nordøst på kommunal vei (ny del). Det må være minimum 4 meter asfaltert veiareal + grøft. Dette må inn i bestemmelsene. *Ok. Regulert vei er 5 meter, så det er plass til vei med sideareal innenfor området avsatt i planforslaget.*
5. Utbyggingsavtale bør inn dersom kommunen skal overta vei. *OK*
6. Det stilles spørsmål om flytting av SGS2? Rettigheter/avtaler må avklares før planen legges ut. *Vi mener det fra kommunens side var meningen at SGS2 skulle gå på kanalkanten i dette partiet da grunnvervet til kanalen ble gjennomført.*
7. Alle plandokumenter må ha samme navn: «Spangereid sentrum B7, områdereguleringsplan» Planid 122. *OK*
8. Landbruksforvaltningen ønsker at det settes krav om at matjorden på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. I Spangereid har det vært bosetning i flere tusen år og derfor er matjorden særdeles dyp. Det bør tilvaretas ca 0,5 m for omdisponering til annen plass der den kan brukes i samband med nydyrking eller for å forsterke skrinne mark som trenger å utbedres for maskinell drift. Evt. kan jorda legges i jordbank. *Ok, men er litt i tvil om det faktisk er så dypt matjordlag. Vi har for øvrig ikke arealer for forbedring eller kontaktene til det selv. Men nå kan det også sies at arealet allerede er regulert til boligformål, og kommunen gjorde vel ikke dette da de bygde vei i dette området og la ut steinfyllingen for noen år siden.*
9. Digitalt kart skal utarbeides i hht. kommunens karttekniske krav til digital areal plan. Det vises her til vedlagt sjekklister. *OK*

Vedrørende punkt:

1. For å sikre at vei blir opparbeidet i hht plan er det vanlig å sette inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av vei for alle de som skal bruke denne som sin adkomst.
2. Det anbefales at det tas med prinsippsskisse av bygninger med denne høyden på befaringsveier.
6. Det stemmer at SGS2 var tegnet inn langs kanalkant på kart som lå vedlagt i forbindelse med grunnverv, men boligtomt er ikke tegnet helt ut til denne. Derimot stopper boligtomter ved kommunens eiendomsgrense, se vedlegg. Kommunen har etter det saksbehandler kjenner til ingen avtale om å legge til kommunens grunn til boligformålet. Det foreslås derfor at SGS2 videreføres i plan slik som den er faktisk anlagt.

Det anbefales å legge det foreliggende forslag til områdereguleringsplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.02.17, med tilhørende bestemmelser datert 06.06.17, 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; ingen kjente annet enn at det legges opp til at kommunen skal overta vei.