
Arkivsak-dok. 21/01499-83
Saksbehandler Karl Erik Hove

Saksgang Møtedato
Utvalg for areal og miljø

Kommunestyret

Saksframlegg

Andregangsbehandling av detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106

Rådmannens forslag til innstilling

Lindesnes kommunestyre vedtar etter plan og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for [Homme boligområde, planID 202106](#) med plankart (03.03.26), bestemmelser (28.04.26) og planbeskrivelse (29.04.26) med følgende endringer i plankart og planbestemmelser:

- Eierform endres fra o_KV2 og o_KV3 i plankartet til f_KV2 og f_KV3. Tilsvarende retting gjøres i bestemmelsene.

Rådmannen delegeres mulighet til å gjøre tekniske rettinger i planforslaget, om nødvendig i dialog med forslagsstiller.»

Vedlegg

Saksutskrift - Førstegangsbehandling - detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106
Agder fylkeskommune - planID 202106
Bane Nor - planID 202106
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - planID 202106
Henrik og Joakim Harald Markvardsen - planID 202106
Jan Harald Lohne - planID 202106
Mattilsynet - planID 202106
Naturvernforbundet - BirdLife - hoved - planID 202106
Naturvernforbundet - BirdLife - planID 202106
NVE - INNSIGELSE - planID 202106
Randi Markvardsen - planID 202106
Rannveig Høiland v. Grøftkantens venner Lindesnes - planID 202106
Statens Vegvesen - planID 202106
Statsforvalteren - INNSIGELSE - planID 202106
NVE trekker innsigelse - Detaljreguleringsplan for Homme boligområde, - PlanidD 202106 -

Lindesnes kommune

Epost fra forslagsstiller

Homme boligfelt - breddemål Audnaelva

Flomvurdering, detaljregulering for Homme boligområde i Lindesnes kommune

SV_ Revidert Plankart - oppdatert etter opprettholdt innsigelse fra SF 23.01.2026 -

Detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106

21_01499-78 Revidert plankart - Detaljregulering Homme 03.03.2026 1320309_2_1

Detaljregulering Homme boligområde - frafaller innsigelser

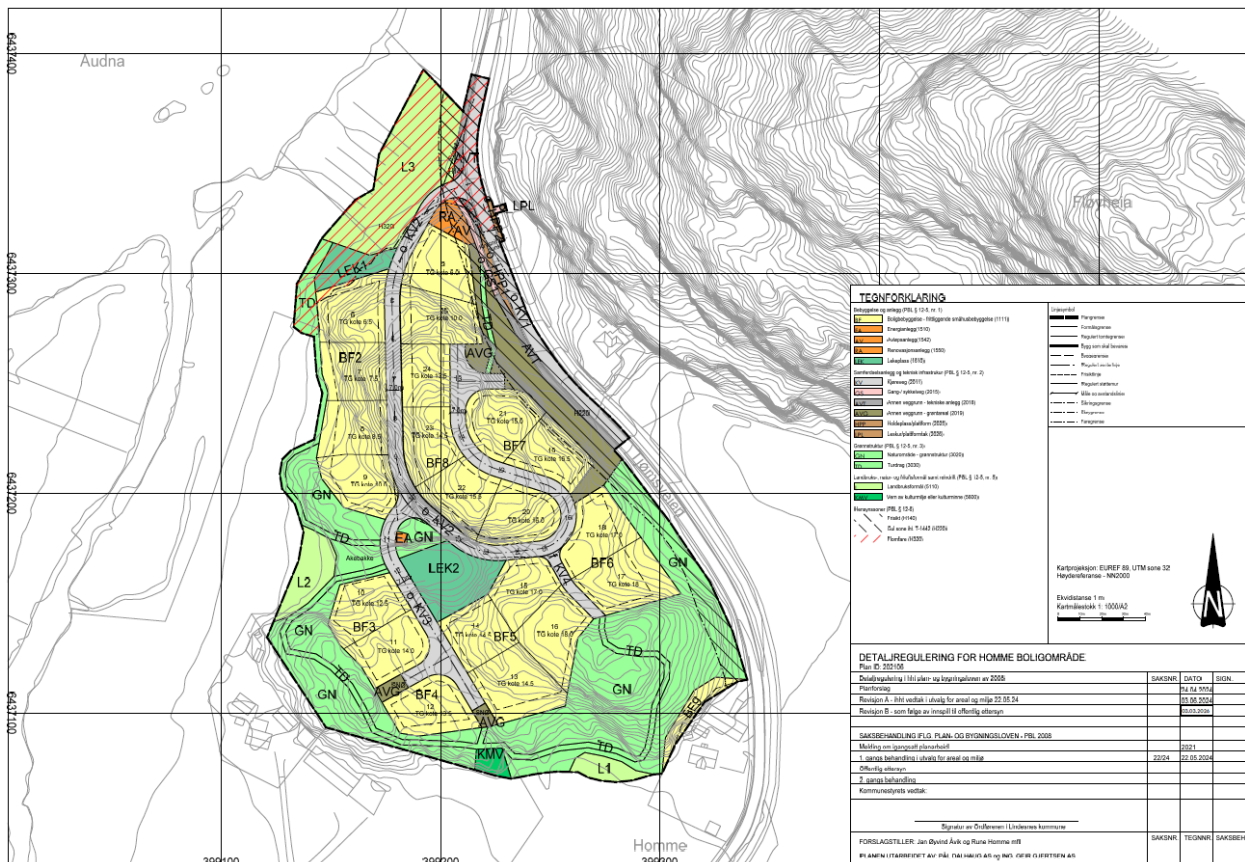
Planbeskrivelse Homme 290426

Bestemmelser 28.04.26

Saken kort fortalt

Forslag til detaljregulering for Homme boligområde på Homme, sør for Vigeland, har som hovedhensikt å tilrettelegge for ny boligbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger, med tilhørende infrastruktur som veier, lekeplasser, grønnstruktur, stier, vann, avløp og strøm.

NVE og Statsforvalteren fremmet innsigelse til tomt 1, 2, 4 og 5 med begrunnelse i konflikt med verneverdiene i Nedre Audna naturreservat. Statsforvalteren fremmet også innsigelse til tomt 10 knyttet til manglende ivaretagelse av dyrka mark/jordvern. Både NVE og Statsforvalter har på grunnlag av revidert planforslag trukket innsigelsene under forutsetning at planen vedtas i samsvar med materialet som ble vurdert henholdsvis i dialogmøte 28.08.25 og revidert plankart (Revisjon B) fra 03.03.2026 (se figur 1).



Figur 1. Revisjon B som følge av innspill til offentlig ettersyn (03.03.26).

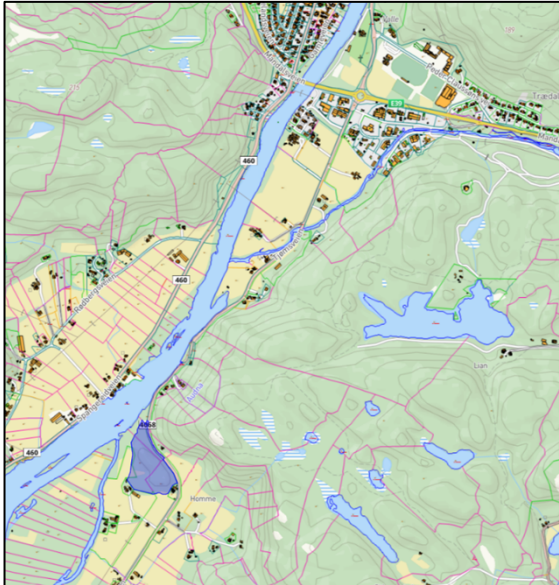
Bakgrunn

Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS fremmer på vegne av forslagstillerne Jan Øyvind Åvik, Rune Homme og Åselene Kleiven forslag til detaljregulering for Homme boligområde på Homme, sør for Vigeland. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, samt lekeplasser og grønnstrukturer. Grønnstrukturene med tilhørende terreng og koller ligger i hovedsak rundt boligfeltene og gir noe avstand til omkringliggende landbruksområder. Det er planlagt en ny avkjørsel fra Tjomsveien som fører inn i planområdet, samt mindre stikkveier til de ulike boligfeltene. Planområdet utgjør en størrelse på rundt 40 dekar, og omfatter følgende gbnr.: Gnr. 352 Bnr. 5, 14 og 50.

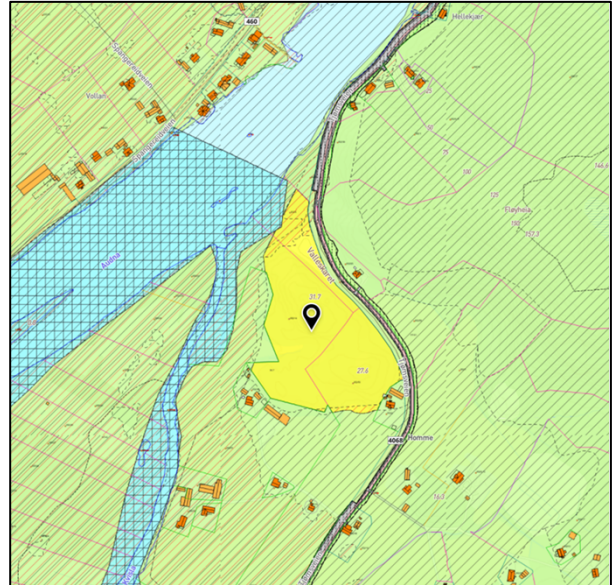
Området ligger rundt 2,5 km unna sentrum av Vigeland og det er nylig anlagt gang- og sykkelvei som passerer planområdet. Denne strekker seg fra Egeland i sør og til Hestehaven i nord.

Området er ikke tidligere regulert. For området gjelder:

- [Kommuneplanens arealdel for 2023-2035, planID 202301, vedtatt 07.09.2023.](#)



Figur 2 Oversiktskart som viser planområdets plassering i blått ved Vigeland.



Figur 3 Kartsnitt som viser arealformål iht. overordnet plan for området.

Etter at planforslag ble vedtatt ved førstegangsbehandling 22.05.2024, ble det reist innsigelse fra NVE og Statsforvalteren i Agder. Innsigelsen fra NVE var rett mot at planforslaget forutsatte erosjonsikring langs Audna elva som på høringstidspunktet lå utenfor planområdet, uten at tiltaket var avklart etter plan- og bygningsloven og vannressursloven. NVE pekte også på at det ikke var gjort tilstrekkelige vurderinger av om terrengheving innenfor planområdet kunne medføre fare for skade på tilstøtende terreng.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035, planID 202301, vedtatt 07.09.2023 er området satt av til boligformål. I gjeldende plan er det krav om detaljregulering som må være på plass før det kan bli gitt tillatelse til tiltak/utbygging innenfor feltet.

Planforslaget (figur 1) følger i hovedsak arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel 2023–2035, ved at det legges til rette for boligbebyggelse. Unntaket er arealene avsatt til jordbruk (L3) i nord, i tilknytning til hensynssone H320 (flomfare). Disse arealene er tatt ut revisjon B (03.03.26) for å imøtekomme innsigelsene fra Statsforvalteren og NVE. I tillegg er noe av fylkesveien tatt med fordi det må legges til rette for en god løsning for kryssing av vei for myke trafikanter til og fra bussholdeplass.

Oppstart

Oppstartsmøtet ble avholdt 01.06.2021. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 13.07.2021, med frist for å komme med innspill 25.08.2021. Det kom flere innspill i løpet av varslingsperioden. Disse ble oppsummert og kommentert i forbindelse med saksutredning til førstegangsbehandling.

Førstegangsbehandling

Ved førstegangsbehandling av planforslaget den 22.05.2024 ble følgende vedtatt:

Utvalg for Areal og Miljø vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-10 å legge forslag til detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106, ut til offentlig ettersyn, med vedlagt plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, etter at følgende justeringer er foretatt:

Plankart

- Naturområdet, GN, nordøst for tomt 18 og opp til tomt 3 kategoriseres som «Annen veggrunn – grøntareal» i forbindelse med tekniske anlegg som legges hit, og tilpassede bestemmelser settes inn.

Bestemmelser

- Nye rekkefølgebestemmelser tilføyes §3.2 Før brukstillatelse/ferdigattest gis på nye boliger skal ...
 - Fortau gjennom Hestehaven Industriområde til skolene være opparbeidet.
 - Opplegg til nedgravd avfallsløsning være etablert.
 - Sikker kryssing over fylkesvei være etablert.
- Det tilføyes en bestemmelse under §4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF9 som sier: «Det tillates ikke trappeadkomster fra o_KV2 og opp til tomtene 22-25 i felt BF8».
- Det tilføyes en bestemmelse under §4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF9 som sier: «Minst 60% av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner i boligens hovedetasje (inngangsetasje)».
- I bestemmelse §4.4 Renovasjonsanlegg, RA endres teksten til følgende: «Området, RA, kan brukes til renovasjonsløsning. Ved etablering skal det lages nedgravde løsninger som tas i bruk når planområdet overstiger 15 bygde boenheter».

Rådmannen delegeres mulighet til å gjøre tekniske rettinger i planforslaget, om nødvendig i dialog med forslagsstiller.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.05.2024 – 20.08.2024. Det kom flere merknader i tillegg til innsigelse fra NVE og Statsforvalteren. Rådmannen har hatt prosesser for å løse innsigelsene gjennom dialog med regulant, NVE og Statsforvalteren. Basert på justerte plandokumenter har både NVE og Statsforvalter trukket innsigelsene sine, under forutsetning at vedtak er i samsvar med revidert planmateriale, se brev [NVE trekker innsigelse](#) og [Statsforvalter i Agder trekker sin innsigelse](#).

Plankartet som lå ute ved offentlig ettersyn (revisjon A), datert 03.06.2024, er gjengitt nedenfor:

Rådmannens kommentar:

Etter NVEs innsigelse har kommunen, i samarbeid med forslagsstiller, gjennomført avklaringer og revisjoner for å sikre at planen ikke forutsetter tiltak utenfor planområdet, og for å dokumentere tilfredsstillende sikkerhet mot flom/terrengskade.

I forbindelse med dialogmøtet mellom kommunen og NVE 28.08.25 og oversendelse av reviderte plandokumenter (04.06.2025), samt kartlegging av breddemål mot Audnaelva og flomvurdering datert 16.05.2025 er følgende forhold innarbeidet/avklart i planforslaget:

- Flomfare ble synliggjort i plankartet ved innarbeiding av hensynssone flomfare (H320).
- Det ble tatt inn tilhørende bestemmelser som stiller krav til sikker byggehøyde mot flom for tiltak i sikkerhetsklasse F2, herunder krav om topp gulv på minimum kote 2,8 moh.
- Planen ble revidert slik at eventuell erosjonssikring ble avklart å ligge innenfor planområdet, og planen bygger dermed ikke på at nødvendige sikringstiltak må gjennomføres utenfor regulert areal.
- Forslagsstiller har i tillegg opplyst at tomtene 1, 2 og 4 er trukket noe lengre vekk fra elvekannten, som en del av revidert løsningsforslag.

Rådmannen viser til at NVE har trukket innsigelsen under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet som ble presentert i dialogmøte 28.08.25, [se brev fra NVE datert 05.09.25](#). Det understrekes at avklaringen med NVE, herunder at innsigelsen ble trukket, skjedde i forkant av kommunens videre oppfølging og dialog med Statsforvalteren om deres innsigelse til planen.

2. Statsforvalteren i Agder, 20.08.2024

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til følgende forhold i planforslaget:

Statsforvalteren mener tomt 1, 2, 4 og 5 kommer i konflikt med de naturverdiene Nedre Audna naturreservat skal ivareta. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og i samsvar med rundskriv T-2/16, pkt 3.6, fremmer Statsforvalteren innsigelse til manglende ivaretagelse og sikring av verneverdier i Nedre Audna naturreservat. For å løse innsigelsen må byggetomtene 1, 2, 4 og 5 tas ut av planforslaget.

På bakgrunn av nasjonale jordvernforinger fremmer Statsforvalteren innsigelse til manglende ivaretagelse av dyrka mark ved en realisering av tomt 10. Innsigelsen kan løses dersom tomta tas ut av planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har, i dialog med forslagsstiller fulgt opp Statsforvalterens innsigelse gjennom endringer i plankart og bestemmelser, med sikte på å fjerne konfliktpunktene knyttet til Nedre Audna naturreservat og dyrka mark.

Rådmannen vurderer at innsigelsene fra Statsforvalteren er fulgt opp ved at de konkrete konfliktløsende elementene (tomt 1, 2, 4 og 5) er tatt ut av planforslaget i sin helhet, og ved at løsningen for tomt 10 er ytterligere justert for å redusere berøring av dyrka mark, samt at landbruksformålet er tydeliggjort i bestemmelsene. På bakgrunn av dette har Statsforvalter trukket innsigelsen etter anmodning fra rådmannen, [se brev fra Statsforvalteren datert 16.04.26](#). Planen fremmes derfor med de nevnte endringene som grunnlag for videre behandling.

3. Statens vegvesen, 11.07,2024

I plankartet er det ikke markert inn avkjørsel til noen av de nye tomtene. Dette må reguleres inn for å sikre at eiendommene har avkjørsel. Avkjørslene må plasseres på en slik måte at de kan tilfredsstille gjeldene krav for sikt og utforming av avkjørsler.

Lekearealet «LEK2» grenser til kjøreveg i nord-øst og sør-vest. Det bør vurderes å legge inn krav til gjerdet med port langs disse grensene for å begrense konfliktpunktene mellom kjøretøy og myktrafikanter.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til at planen allerede stiller rekkefølgekrav (punkt 3.1) om at byggeplaner for krysningspunkt, nytt kryss og avkjørsel til fylkesveien skal være godkjent av relevant vegmyndighet før igangsetting. Dette skal bidra til at løsning for adkomst/kryssing blir kvalitetssikret før utbygging.

Rådmannen viser til at planen stiller krav om at lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kommunens «Normaler for uteområder». Normalen angir at lekeplasser skal inngjerdes og ha port(er), og dette vil dermed ivareta trafikksikkerhet der LEK2 grenser mot kjøreveg. Løsning for sikring (plassering/utforming av gjerde/porter og eventuelle supplerende tiltak) fastsettes i utomhusplanen, med vekt på oversiktighet og trygg adkomst.

4. Agder fylkeskommune, 28.06.2024

Det er bygd gang -og sykkelvei og fortau langs fv. 4068 frem til skole, idrettsanlegg mv. på Vigeland. For de minste elevene vil det likevel være krav til skoleskyss, og i planen må det tilrettelegges for busstopp i tilknytning til nytt kryss på fylkesveien. Krysningspunkt på fylkesveien må også innarbeides i planen.

Det er viktig at trafikksikkerhet på fylkesveien ivaretas på en god måte ved realisering av planen. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert kryss bør derfor flyttes frem til igangsettingstillatelse for boenheter i planområdet.

Reguleringsbestemmelsene, 3.1, første strekpunkt: Planforslaget omfatter kun kryss med fylkesveien-avkjørsel må derfor tas ut.

Reguleringsbestemmelsene, 2.2 Byggegrenser/ terrengbehandling: For byggegrense mot fylkesvei må bestemmelsen være mer tydelig. Byggegrensen er ikke kun en bebyggelsesgrense, men vil også gjelde for murer, gjerder, biloppstillingsplasser mv

Rådmannens kommentar:

Innspillet fra Agder fylkeskommune er ivaretatt i revidert bestemmelse datert 28.04.26 gjennom tilrettelegging for holdeplass/krysningspunkt og en presisering i § 2.2 som skjerper byggegrensen mot o_KV1.

5. Bane NOR, 05.06.2024

Har ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Ok.

6. DSB, 04.06.2024

Har sendt generelt svar.

Rådmannens kommentar:

Ok.

7. Mattilsynet, 19.07.2024

Konklusjon: Vi forventer at bestemmelsene også inkluderer tiltak som sikrer mot spredning av planteskadegjørere i forbindelse med flytting av jordmasser.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillet til følge. Planbestemmelse datert 28.04.25 § 2.4 Bruk av masser/svartelistede arter er utvidet slik at den også omfatter tiltak mot spredning av planteskadegjørere ved flytting/tilførsel av jordmasser, herunder krav til dokumentasjon og håndtering i anleggsperioden.

8. Naturvernforbundet i Lindesnes, 13.07.2024

Naturvernforbundet i Lindesnes, med støtte fra BirdLife Mandal, stiller seg svært kritiske til planen, og ber om at det gjøres omfattende endringer, eller at den avvises i sin helhet. Vi oppfordrer samtidig til at deler av området, eller området i sin helhet, vurderes omgjort til LNFR ved neste kommuneplanrullering.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillet til orientering og legger vekt på at det reises viktige temaer knyttet til naturhensyn og arealbruk. Samtidig viser rådmannen til at planområdet er avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan, og at detaljreguleringen skal konkretisere utbygging innenfor disse rammene. I dialog med statlige myndigheter er planforslaget revidert for å redusere konflikt med naturverdier og jordvern.

Privatpersoner/organisasjoner:

9. Henrik og Joakim Harald Markvaldsen, 20.07.2024

Vi stiller oss bak alle innspill og merknader vedrørende PlanID 202106, og krever normal klageadgang på samtlige innspill fremmet mot planID 202106.

Rådmannens kommentar:

Ok.

10. Randi Markvaldsen, 05.07.2024

Faktorer nevnt nedenfor er vesentlig:

- Brede buffersone (grønt areal) mellom bolig og grensen til min eiendom
- Bevaring av trær i denne sonen
- Trekke boligene som er prosjektert mot buffersone/min grense lenge inn i feltet

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at innspillet ivaretas gjennom sikring av grønn rand/buffersone i plan og gjennom krav til utomhusplan som dokumenterer og sikrer vegetasjon, samt ved å legge til grunn god terrengtilpasning og revegetering.

11. Lillian Lohne, Jan Harald Lohne, 20.07.2024

Merknader:

Boligområdet bør ha få boliger.

Det bør beholdes gode og effektive randsoner mot dyrket mark og Nedre Audna naturreservat.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at merknaden følges opp ved å (1) legge vekt på et avgrenset og godt tilpasset utbyggingsomfang innenfor rammene av overordnet plan, og (2) sikre sterke og funksjonelle randsoner

mot både naturreservatet og landbruksareal, herunder gjennom arealformål/bufferzoner og bestemmelsene om bevaring av landbruksareal og avbøtende tiltak.

12. Grøftkantens venner v/Høiland, 08.06.2024

Det uttrykkes motstand mot planlagt boligbygging, med bekymring for tap av natur- og landskapsverdier og mulige negative konsekvenser for landbruksinteresser i nærområdet. Vedkommende er bekymret for økt trafikkbetlastning på eksisterende veinett, og stiller spørsmål hvordan økt flom/vannstand i Audna vil påvirke det foreslåtte boligområdet. Det etterlyses ryddig og tillitskapende saksbehandling, inkludert at eventuelle habilitetsspørsmål håndteres etter gjeldende regler.

Rådmannens kommentar:

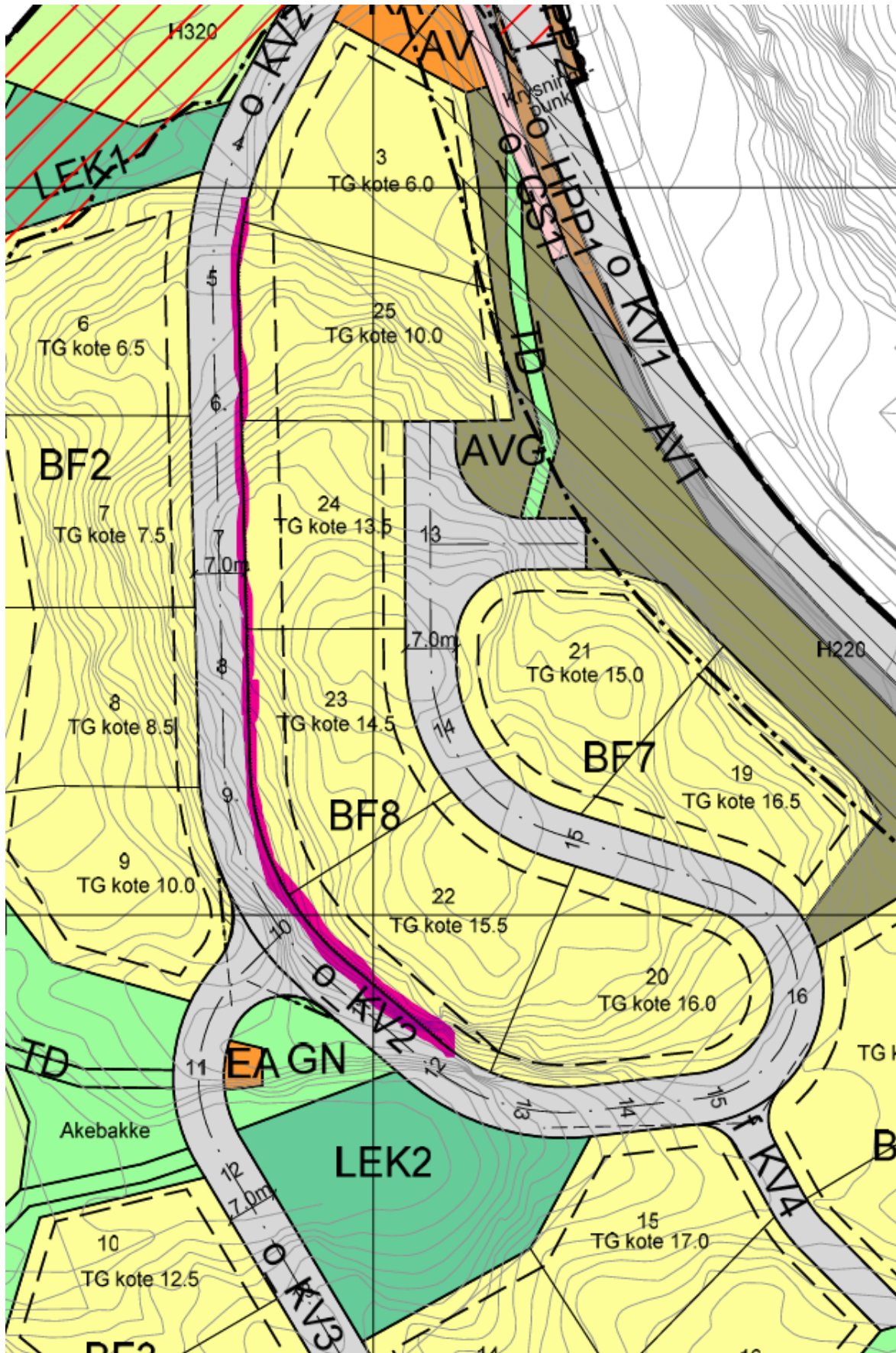
Innspill tas til orientering. Rådmannen viser til at planen behandles innenfor rammene av overordnet plan, og at sentrale temaer som natur- og vernehensyn, jordvern, trafikk/ trafikksikkerhet, flom og klimatilpasning er vurdert og fulgt opp iht. til lovverket.

Adkomst og veiløsninger - Eierform

O_KV2 blir planområdets eneste vei inn og ut av feltet, med mindre stikkveier til de forskjellige delfeltene. Teknisk drift uttalte seg i saken i forbindelse med førstegangsbehandlingen at kommunen i utgangspunktet ikke ønsket å overta nyanlagte veier grunnet prosjektet med å nedklassifisere allerede eksisterende veier for å redusere utgifter. Veiene innad i feltet har liten offentlig interesse da de kun leder til tomtene i boligområdet, og fordi de ikke ledere videre verken med kjøretøy eller til fots/turområdet. Rådmannen anbefaler å følge opp dette nå ved å ikke ta stilling til eierform i reguleringen. Dette er i samsvar med praksis for tilsvarende planer.

Kravet for å overta veiene er at de oppfyller [Veinormalen for Lindesnes kommune](#) vedtatt 01.11.2019. Alle veiene har en maksimal stigning på 7,5% og o_KV2 og o_KV3 har en planlagt veibredde på 7 meter etter veistandard A1. En A1-vei er ment å betjene 3 - 50 boenheter. Planforslaget som er oppe til andregangsbehandling har 22 tomter, mange relativt store. Dersom samtlige har sekundærleilighet vil veien fortsatt være tilstrekkelig.

Langs o_KV2, vest for tomt 22-25 (se figur 5 på neste side), er det lagt inn en regulert støttemur som kan plasseres mellom tomtene og veien, i formålsgrensen. I planbestemmelse § 2.2 er den satt til å ha en høyde på inntil 4 meter, og er plassert på formålsgrensen mellom tomtene og o_KV2. I veinormalen skal avstand fra vei måles fra eiendomsgrense, reguleringsgrense eller faktisk veiplassering og den av disse som ligger nærmest bygge objektet. For en A1-vei er minimumavstand til støyskjerm høyere enn 1,5m satt til 1m. Når o_KV2 er prosjektert med veibredde 7 m og støttemur er vist plassert helt inntil veg, vil dette komme i konflikt med veinormalens krav. Når det da kommer til eventuell kommunal overtakelse av veg (i dette tilfellet er det kun o_KV2, som stikkvei som har vært aktuell), viser rådmannen til at nye veier som ikke oppfyller veinormalens krav ikke skal godkjennes som kommunale veier. Dersom kommunen på et senere tidspunkt skulle vurdere overtakelse av o_KV2, må veiløsningen prosjekteres og dokumenteres i samsvar med veinormalens krav. På grunn av de interne vegene i planområdet har liten allmenn/kommunal interesse, vurderer rådmannen derfor at vegene i feltet i bør etableres og driftes som felles veger.

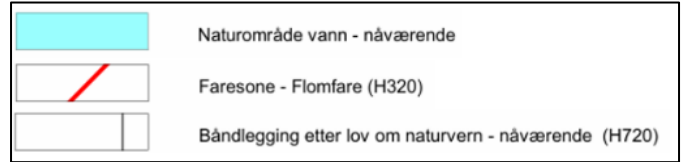
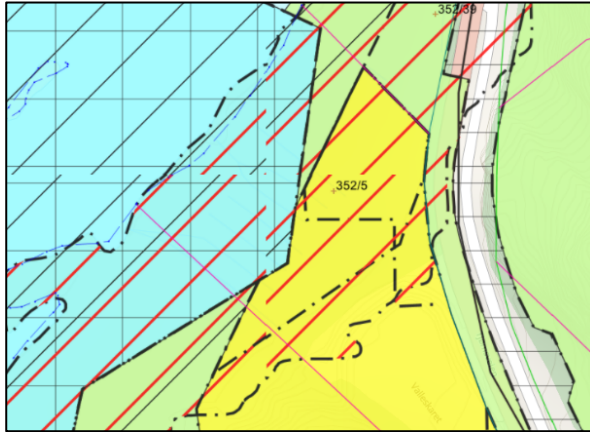


Figur 5. Regulert støttemur langs o_KV2 markert i rødt.

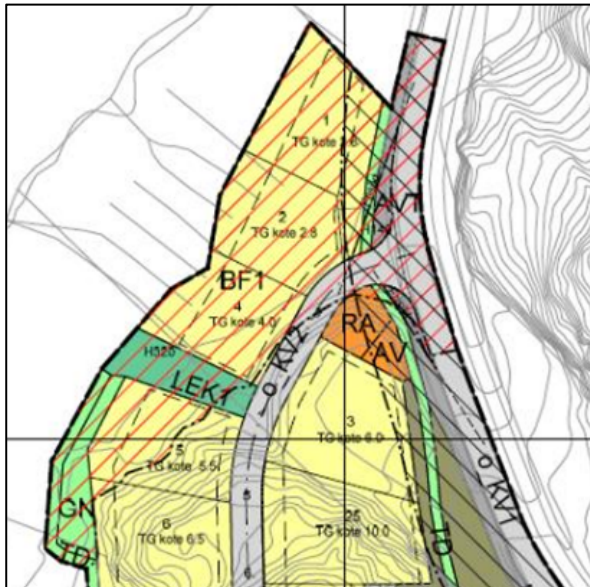
Prosess for å løse innsigelsene

I tillegg til kommentarer til hvert innspill er det behov for å gjennomgå noen tema ytterligere på bakgrunn av uttalelser er blitt aktualisert på nytt gjennom offentlig ettersyn.

Erosjonssikring



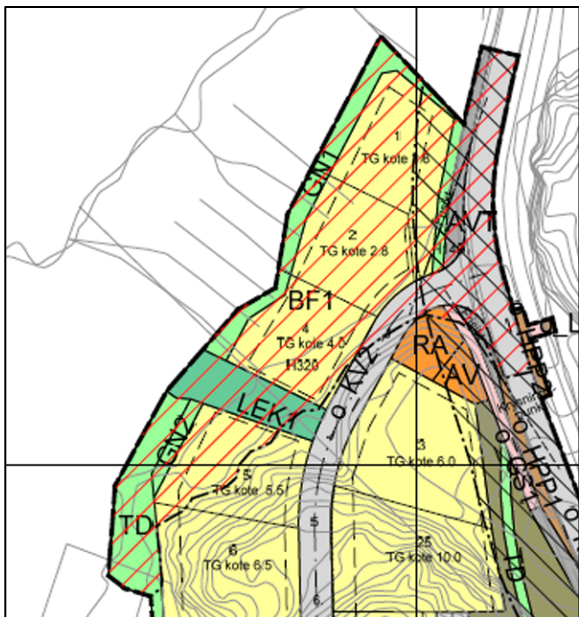
Figur 6. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 som viser boligområdet, faresonen for flom (rødstrek) og Audna naturreservat (blått).



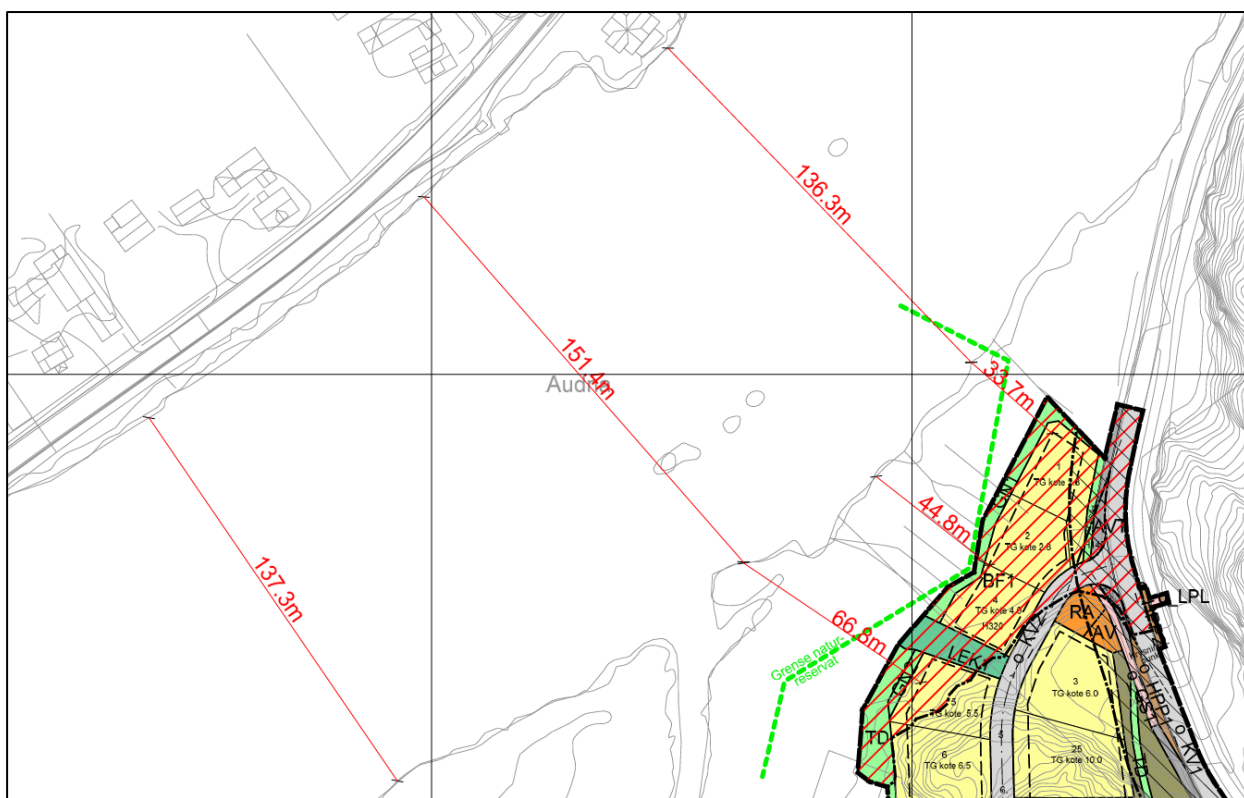
Figur 6. Tomt 1, 2, 4 og 5 i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn (revisjon A, 03.06.2024).

Både NVE og Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

[NVEs innsigelse](#) var begrunnet i at planforslaget forutsatte erosjonssikring langs Audna som på høringstidspunktet lå utenfor planområdet, uten avklaring etter plan- og bygningsloven og vannressursloven. NVE pekte også på at det ikke var gjort tilstrekkelig vurdering av om terrengheving innenfor planområdet kunne medføre fare for skade på tilstøtende terreng, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd. I forsøk på å imøtekomme innsigelsene sendte forslagstiller revidert planforslag juni 2025, med blant annet oppdatert beskrivelse av erosjonssikring for tomtene 1, 2, 4 og 5:



Figur 7. Forslag som ble presentert til NVE etter innsigelse.



Figur 8. Kartet viser breddemål i Audnaelva og grensen for naturreservatet med grønn stiplet linje

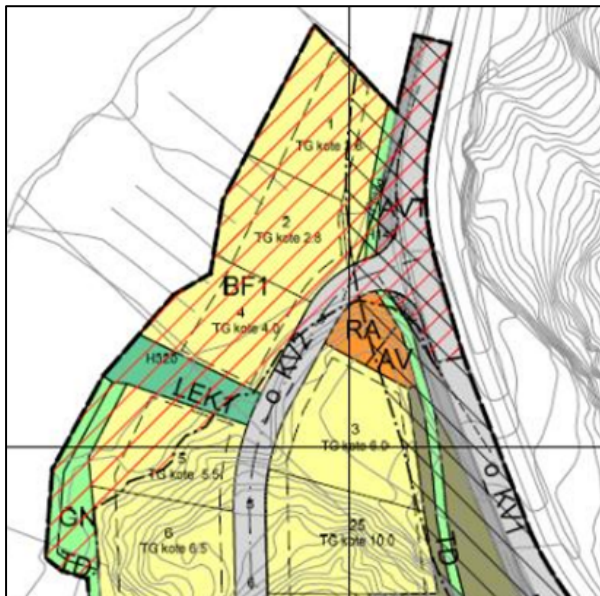
Kommunen avholdt dialogmøte med NVE den 28.08.25 og på bakgrunn av det reviderte materialet trakk NVE innsigelsen, forutsatt at planen vedtas samsvar med det materialet som ble lagt frem i dialogmøte:

NVE trekker innsigelsen til planen for Homme boligområde under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet som vi fikk oversendt i forbindelse med dialogmøtet 28.08.2025 (se vedlagte dokumenter). Vi opprettholder et faglig råd om at tomtene 1, 2, 4 og 5 tas ut av planen.

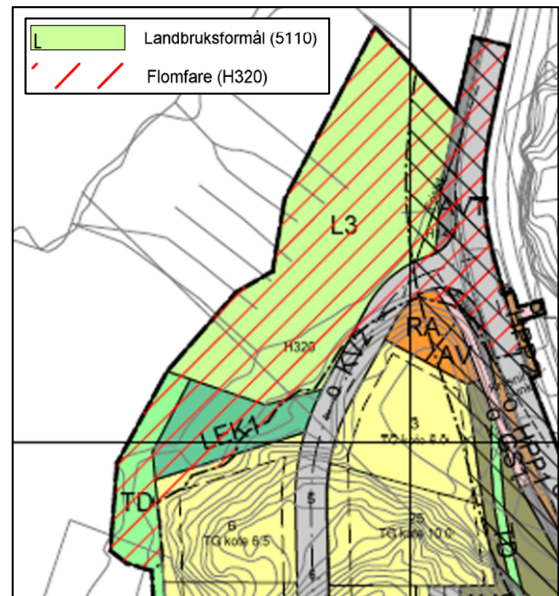
Rådmannen legger til grunn at NVEs krav er ivaretatt ved at flomfare er innarbeidet som hensynssone H320 i plankartet, at planbestemmelsene stiller krav til flomsikker byggehøyde (F2) med topp gulv minimum kote +2,8 moh. Planen er revidert slik at eventuell erosjonssikring er avklart å ligge innenfor planområdet, slik at planen ikke forutsetter tiltak utenfor regulert areal. Dette er dokumentert gjennom oversendt flomvurdering (16.05.2025) og breddemål/avstandsgrunnlag mot Audna, som lå til grunn for dialogmøtet med NVE 28.08.2025.

Hensynssone - flomfare

Statsforvalteren fremmet på sin side innsigelse til tomt 1, 2, 4 og 5 med begrunnelse i konflikt med verneverdiene i Nedre Audna naturreservat, og støttet samtidig innsigelsen til NVE. I dialogmøtet mellom kommunen og Statsforvalter den 23.01.26 ble det presisert av Statsforvalter at eventuelle forslag om å trekke tomtegrensene tilbake fra naturreservat ikke ville være tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser fra inngrep og terrengheving. Fordi naturinteressene må ha forrang i randsonen mot verneområdet stadfestet statsforvalteren at tomtene 1, 2, 4 og 5 må tas ut av planen for å løse innsigelsen, men valgte å frafalle innsigelsen fra NVE om flomfare, da dette ble anses avklart.



Figur 9. Planforslag til offentlig ettersyn (revisjon A, 03.06.2024).



Figur 10. Planforslag til andregangsbehandling (revisjon B, 03.03.26).

Rådmannen vurderer at innsigelsen er fulgt opp i revidert planforslag fra 3. mars 2026, ved at tomt 1, 2, 4 og 5 er tatt helt ut av planen, og at arealet er avsatt til landbruksformål (5110) som hensyntar flomfaren ved hensynssonen H320 (figur 10). Rådmannen vurderer at løsningen gir en tydelig buffersone mot naturreservatet og reduserer risiko for både direkte inngrep og indirekte påvirkning gjennom terrengbearbeiding, privatisering og økt ferdsel.

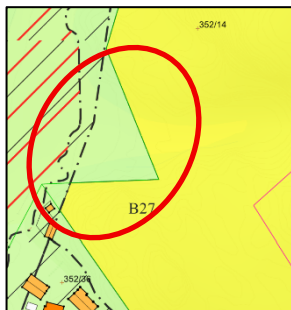
Når det gjelder flomfare, viser rådmannen til at NVE trakk sin innsigelse etter at flomfare ble tydeliggjort i plankart og bestemmelser, og det ble stilt krav til flomsikker byggehøyde. Rådmannen legger til grunn at flomfaglige forhold er tilstrekkelig avklart, og at hensynene er ivaretatt i revidert planforslag.

Dyrka jord og jordvern - justering av tomt 10

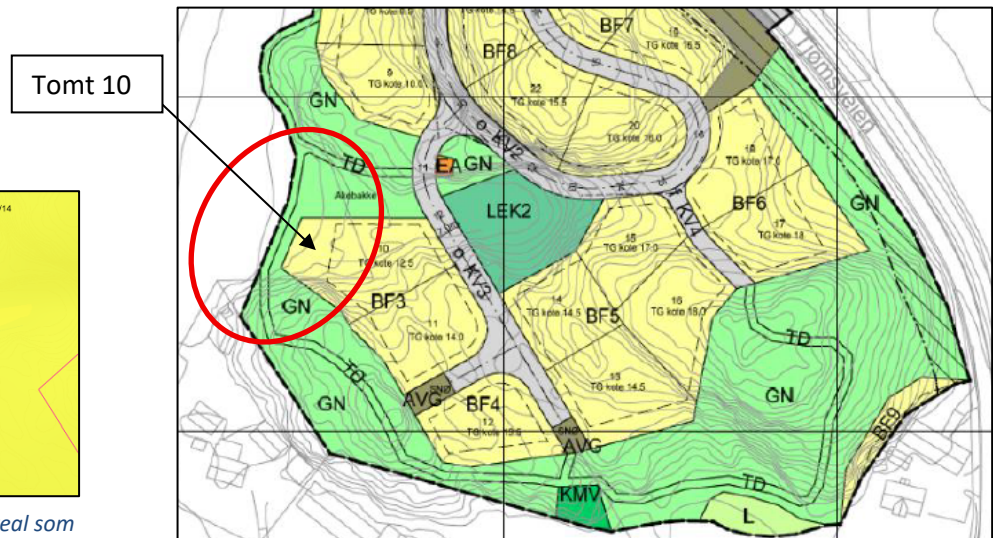
Statsforvalteren fremmet også innsigelse til tomt 10 med henvisning til nasjonale jordvernføringer og viste til de store sammenhengende jordbruksarealene på Hommesletta har meget stor verdi i jordvernssammenheng. Statsforvalter vurderte at innsigelsen kunne løses dersom tomta tas ut av planen.

I dialogmøtet mellom kommunen og Statsforvalter 23.01.26 påpekte Statsforvalter at tomt 10 berørte dyrka mark, og at terrenginngrep og fyllinger kunne forsterke konflikten med landbruksdrift.

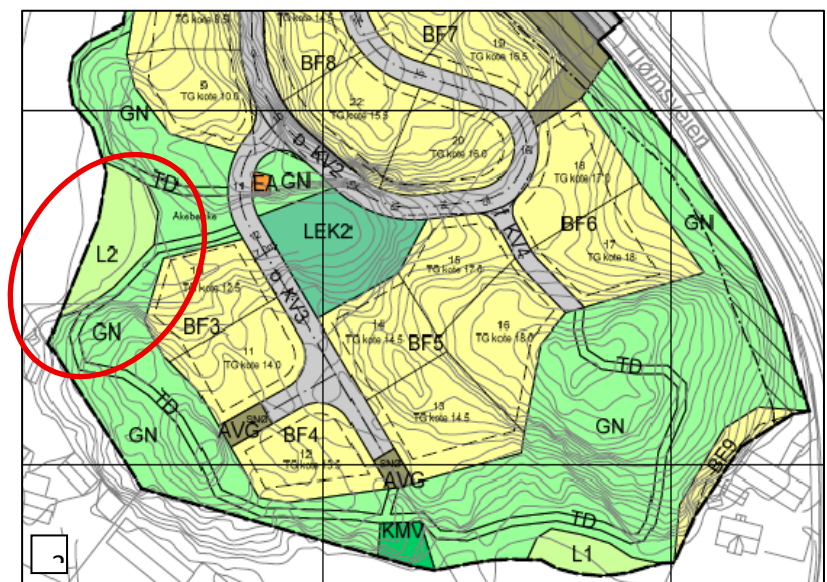
Rådmannen viser til at tomt 10 er justert i revidert planforslag, med sikte på å redusere berøring av dyrka mark og bedre ivareta jordvern hensynet. Justeringen innebærer en mer vesentlig tilbaketrekking fra jordbruksarealet og en klarere avgrensning mellom boligformål og landbruksformål sammenlignet forslaget som ble sendt til offentlig ettersyn.



Figur 11 Jordbruksareal som ligger innenfor planområdet



Figur 12. Tomt 10 ved ligger på jordbruksareal i planforslag til offentlig ettersyn (revisjon A, 03.06.24).



Figur 13. Tomt 10 ved ligger på jordbruksareal i planforslag til offentlig ettersyn (revisjon B, 03.03.26).

Turdraget har også blitt trukket tilbake ytterlige for å unngå konflikt med jordarealet. Rådmannen legger til grunn at turdraget skal utformes på en slik måte at det er tilpasset terreng og landskap, uten omfattende eller irreversible inngrep. Dette er i tråd med planens intensjon om å legge til rette for nærrekreasjon samtidig som natur- og landbruksinteresser ivaretas.

Rådmannen har oppdatert bestemmelsene etter merknader fra offentlige instanser og for å løse innsigelsene mot planforslaget. Endringene er tatt med i de reviderte planbestemmelsene som ligger vedlagt, og har innhold som gjengitte under:

Bestemmelser

- Nytt punkt i bestemmelse § 2.2 Byggegrenser / terrengbehandling:
 - Bestemmelse om at tiltak kan etableres utenfor byggegrense gjelder ikke for arealer som vender mot o_KV1 (fylkesveg). Byggegrensen mot o_KV1 gjelder også for murer, gjerder, biloppstillingsplasser og terrenginngrep/terrengbearbeiding.
- I bestemmelse § 2.4 Bruk av masser / svartelistede arter, endres teksten følgende: «Dersom det tilføres masser inn i området skal disse være rene, også i forhold til å inneholde frø og plantedeler fra uønskede (svartelistede) plantearter og planteskadegjørere. Ved behov skal opprinnelse og egnethet dokumenteres».
- I rekkefølgekrav 3.1 Før igangsettingstillatelse, endres teksten følgende: «avkjørsel» tas ut slik at bestemmelsen bare omtaler kryss mot fylkesveg: «Byggeplaner for krysningspunkt for fotgjengere, nytt kryss og avkjørsel til fylkesveien skal være godkjent av Agder fylkeskommune».
- I bestemmelsen § 4.4 Renovasjonsanlegg, RA endres teksten til følgende: «Området, RA, kan brukes til renovasjonsløsning. Ved etablering skal det lages nedgravde løsninger som tas i bruk når planområdet overstiger 15 bygde boenheter».
- Nytt punkt i bestemmelse § 7.1 Landbruksformål, L1 – L3
Innenfor L2 og L3 tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruksdrift.
- I bestemmelse § 8.3 Flomfare, endres teksten følgende: «Alle tiltak innenfor området H320 skal etableres flomsikkert. Bortsett fra etableringen av LEK1 og turdrag (TD), er det ikke tillatt med hogst/grøfting eller annet som kommer i konflikt de naturverdiene Nedre Audna naturreservat skal ivareta. Innenfor området er det ikke tillatt med fylling eller erosjonssikring for byggeområdene.»

Oppdaterte bestemmelser løser innsigelser og rådmannen anbefaler å vedta disse. Alternativt bør vedtak ta utgangspunkt i bestemmelser fra offentlig ettersyn og vurdere hvert punkt for seg selv.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen har vurdert ved teknisk drift at en ikke ønsker å overta de planlagte veiene, grunnet [prosjektet med å nedklassifisere veier](#). Minstekravet for å overta veiene er å oppfylle veinormalen, så det er i så tilfelle kun o_KV2 som kan være aktuell til det om boligområdet overstiger 50 boenheter totalt. Kommunen vil, om o_KV2 oppfyller veinormalen, i så tilfelle påføres noe økte utgifter som følge av tiltaket. Rådmannen anbefaler å ikke ta stilling til eierform nå i reguleringen. Overtakelse av vann og avløp vil også gi noen økte vedlikeholdskostnader.

Rådmannen kan ikke se at planforslaget ellers direkte vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Indirekte konsekvenser som ligger utenfor plansaksbehandlingen, er ikke vurdert.



Interesser for barn og unge

Det legges opp til nærlekeplasser med ulike funksjoner i kombinasjon med noe naturlig terreng som vil gi tilgang på et variert aktivitetstilbud. Området er også beriket med variert og naturlig grønnstruktur, hovedsakelig mot sørøst og sørvest, som gir barn og unge stor boltreplass i eget nærområde. Gang- og sykkelvei langs Tjømsveien mot Vigeland sentrum vurderes å være positivt, men en sikker krysning av fylkesveien må sikres da gang- og sykkelveien ligger på motsatt side av det planlagte boligområdet. For å sikre en god og trygg skolevei for barn og unge er det viktig å sikre tilgangen til fortau, også gjennom Hestehaven industriområde. [Detaljreguleringen for Hestehaven Industriområde, planID 1029201822](#), ble vedtatt 25.04.2024.

Barn og unge vurderes å ikke bli direkte negativt påvirket av en mulig utbygning av Homme boligområde. Barn og unges talsperson var involvert i forbindelse med førstegangsbehandling av saken og mente at barn og unges interesser har blitt ivaretatt i rådmannens innstilling.

Hensyn til klima og miljø, og vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper

Ubebygde natur- og beiteområder vil vike til fordel for ny bebyggelse. Tiltaket er derimot i overensstemmelse med overordnet kommuneplan for området.

Audnaelven og Nedre Audna naturreservat grenser mot planområdet i nord, mens det i sørvest på det lengste ligger rundt 40 meter fra kanten av elven. Ved sprengnings- og byggearbeid er det ytterst viktig å påse at avrenning ikke havner i elven. Det skal i tillegg utføres klimagassregnskap for alle tiltak. Klimagassavtrykk skal inngå som parameter for valg av materialer og utførelse. Det skal tilstrebes å redusere tiltakenes klimagassavtrykk.

Vektleggingen av naturmangfoldprinsippene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er også vurdert og lagt til grunn i rådmannens samlede vurdering, Kunnskapsgrunnlaget i saken, jf. nml. § 8, bygger i hovedsak på planmaterialet, innspill fra fagmyndigheter, kommunens kjennskap til området samt beskrivelser av naturreservatet og tilgrensende naturtype (brakkvannsdelta). Statsforvalteren pekte i innspill datert 20.08.2024 på at det er en svakhet at naturverdier i selve planområdet ikke er nærmere redegjort for. Statsforvalteren vurderte samtidig at potensialet for nasjonale/vesentlige regionale naturverdier knyttet til skogens alder og tilstand fremstod som lavt. Det fremgår likevel at de største natur- og verneinteressene er knyttet til Nedre Audna naturreservat i umiddelbar nærhet til planområdet. Negative effekter kan i stor grad oppstå gjennom terrenginngrep, endringer i flom-/erosjonsdynamikk, avrenning og forstyrrelser.

Rådmannen vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for hovedkonflikten (randsonen mot verneområdet), fordi både Statsforvalteren og Naturvernforbundet har identifisert konfliktforhold og pekt på et avbøtende hovedgrep (uttak av tomter i randsonen). Samtidig er rådmannen enig i Statsforvalterens påpekning om at naturverdier i planområdet i utgangspunktet ikke er dokumentert gjennom naturkartlegging etter Miljødirektoratets instruks «Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 (M-2209)». Statsforvalteren uttalte at de likevel ikke stiller krav om ny kartlegging i denne konkrete saken, men presiserte en forventning om slik kartlegging i framtidige saker med utbygging av intakt natur der tiltaksnivå ikke er utredet.

Føre-var-prinsippet i nml. § 9 aktualiseres særlig der det foreligger usikkerhet om påvirkning på verneverdier, og der påvirkning kan være irreversibel eller vanskelig å reparere. Statsforvalteren pekte blant annet på risikoen for at terrengheving og erosjonssikring kan påvirke flomdynamikken i elva på uheldige måter (for eksempel økt vannhastighet, nye erosjonspunkter nedstrøms og endring av

biotoper). Naturvernforbundet fremhever tilsvarende risiko knyttet til avrenning i anleggsfasen (sprengstein/nitrogenforbindelser), overvann fra boligfelt og påvirkning av verneområdet gjennom planens influens (høringsinnspill 15.07.2024).

Rådmannen vurderer at når revidert plan tar ut tomt 1, 2, 4 og 5, reduseres usikkerheten og risikoen vesentlig, fordi hovedkilden til direkte negativ påvirkning og behov for terrengheving/erosjonssikring i nord bortfaller. For de resterende delene av planen ivaretas føre-var-prinsippet gjennom tydelige krav til å hindre avrenning til vassdrag i anleggsfasen, samt gjennom begrensning av terrenginngrep i randsoner og grønnstruktur.

Den samlede belastningen etter nml. § 10 innebærer at tiltak må vurderes i sammenheng med øvrige påvirkninger for å unngå gradvis forringelse av naturen. I høringsperioden knyttet til førstegangsbehandlingen påpekte Naturvernforbundet at boligfeltet kan påvirke området også utover plangrensen (støy, avrenning, diffuse forurensningskilder og menneskelig aktivitet), og etterlyste at dette vurderes som et influensområde. Kommunens naturforvalter beskrev i samme periode (29.04.2024 – sak 21/01499-21) hvordan samlet belastning kan øke over tid gjennom «hverdagspåvirkning» når boliger legges tett på en vernegrense. Det ble vist til økt påvirkning fra blant annet hagerømlinger fra innkjøpte planter, hageavfall, katter, hogst/rydding og økt forstyrrelser som følge av aktivitet knyttet til boligbruk.

Samlet belastning, jf. nml. § 10, vurderes som særlig relevant i denne saken fordi planforslaget i utgangspunktet la opp til liten/ingen buffersone i randsonen mot vernegrensen, med tomter og tiltak tett på naturreservatet. Når tomtene i randsonen ved BF1 foreslås tatt ut og arealet avsettes til landbruksformål, der kun tiltak som er nødvendige for landbruksdrift tillates, og der terrengheving/oppfylling innenfor H320 ikke tillates, vurderer rådmannen at belastningen på randsonen reduseres.

Rådmannen vurderer at kostnadsansvaret ved miljøforringelse etter nml. § 11 er ivaretatt ved at nødvendige avbøtende tiltak, tekniske løsninger og eventuelle lovpålagte tillatelser/oppfølging (overvannstiltak, sikring i anleggsfase og massedisponering) forutsettes gjennomført og finansiert av tiltakshaver gjennom reguleringsbestemmelser og byggesaksoppfølging.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder etter nml. § 12 ivaretas gjennom relevant lovverk og reguleringsplanens bestemmelser. Dette følger blant annet av krav til skånsom terrengbehandling og begrensning av inngrep i randsoner og grønnstruktur, samt krav til avrenningskontroll og overvannshåndtering i anleggsperioden for å hindre partikkel- og nitrogenbelastning mot vassdrag og delta.

Hensyn til folkehelse

Området blir i hovedsak ikke brukt av mennesker i dag, og utbygging vil øke aktiviteten i området. Planforslaget tilfører derfor positive supplementer til rekreasjon.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler kommunestyret å vedta detaljreguleringen med justeringene som er foreslått i innstillingen.