

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/01499-15
Saksbehandler Sara Neukirch Hansen

Førstegangsbehandling - detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal og miljø	22.05.2024	22/24

Utvalg for areal og miljø har behandlet saken i møte 22.05.2024 sak 22/24

Møtebehandling

Utvalget var på befaring i forkant av behandlingen.

Forsalg sak 22/24 Ronny Blix, FRP:
Kulepunkt 1 under plankart fjernes
Kulepunkt 4 under bestemmelser fjernes

Votering

Forslaget fra Ronny Blix, FRP, ble satt opp mot rådmannens forslag.

Rådmannens forslag falt med 5 AP/FRP/H mot 2 stemmer

Utvalg for areal og miljøes vedtak/innstilling

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.

Førstegangsbehandling - detaljregulering for Homme boligområde, planID 202106

Rådmannens forslag til vedtak:

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

- Delfelt BF1 med tomtene 1, 2, 4 og 5 tas ut og erstattes av grønnstruktur, GN, med hensynssone naturmiljø for å forhindre forringelse av naturverdiene i elvedeltaet. Tomtene som tas ut i BF1 kan innpasses i andre byggeområder i planen.
- 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 avfallsøsning 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 §4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF9 endres høyder til:
 - Maksimal mønehøyde / gesimshøyde for saltak endres til 5 og 3,5 meter over angitt topp gulv for bolig og frittliggende garasje.
 - Maksimal gesimshøyde for flatt tak endres til 3,7 meter over angitt topp gulv for bolig og 3,2 meter for frittliggende garasje.
 - Maksimal gesimshøyde for pulttak endres til 4,2 meter (høyeste gesims) over angitt topp gulv for bolig og frittliggende garasje.
 - Maksimal gesimshøyde for frittliggende bod/lekestue/hagestue med flatt- eller pulttak endres til 3 meter.

- 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.

Vedlegg

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for boligområde B17 – Homme - Lindesnes kommune, Agder

MerknaderHommeutbyggingGO_Hellekjær.pdf

Merknad til planarbeid for B 17 Homme.msg

Uttalelse til Reguleringsplan for Homme boligområde

Planforum 14.03. - Homme

Våre kommentarer til innspill 220224

Uttalelse naturforvalter_Homme

Bestemmelser_24_04_2024

Detaljregulering_Homme_24_04_2024

illustrasjon1

Illustrasjon2

Illustrasjon3

Notat vedr. fare for områdeskred

Planbeskrivelse Homme 240424

Ros Homme 240424

snitt1-3

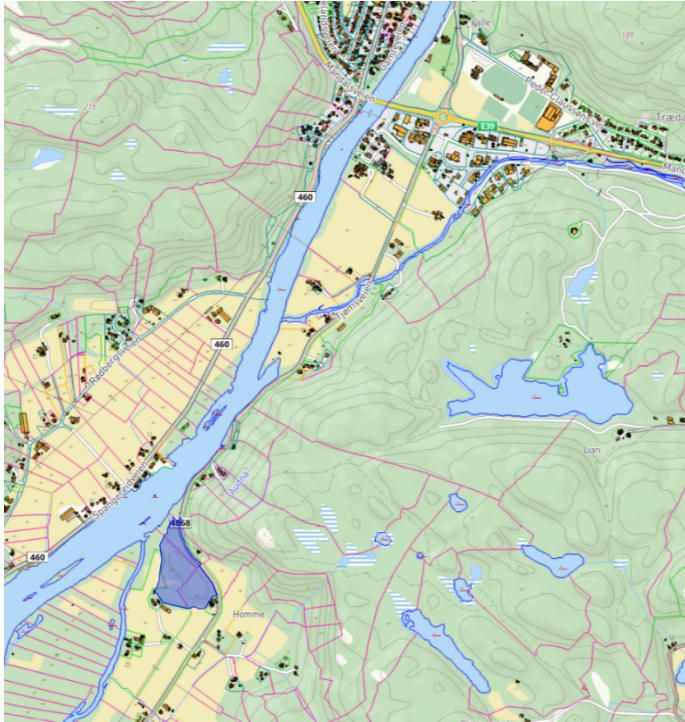
Saken kort fortalt

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, grønstruktur, stier, vann, avløp og strøm. 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.

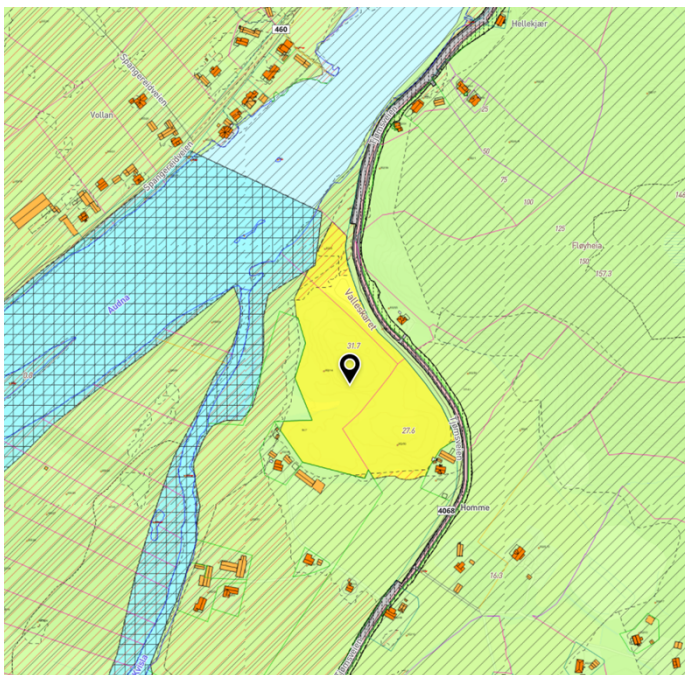
Fire tomter ligger i aktsomhetsområdet for flom fra Audnaelven.

Området er ikke tidligere regulert. For området gjelder:

- Kommuneplanens arealdel for 2023-2035, planID 202301, vedtatt 07.09.2023.



Figur 1. Oversiktskart som viser planområdets plassering markert i blått på Homme ved Vigeland.



Figur 2. Kartutsnitt som viser arealformål iht. overordnet plan for området.

Bakgrunn

Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS fremmer på vegne av forslagstiller 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 grønnsstrukturer. Grønnsstrukturene 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

Vurdering

Planområdet ligger rundt 2,5 km fra sentrum av Vigeland og er mot øst, vest og sør omringet av jordbruk. De kuperte kollene er i dag brukt som beite, og det ligger et fjøs med ammekyr sørvest for det planlagte området.

Det er nylig anlagt gang- og sykkelvei fra Egeland til Hestehaven som passerer området parallelt med Tjømsveien. Gang- og sykkelveien ligger på motsatt side av fylkesveien fra planområdet.

Nord-øst for planområdet ligger blant annet Fløyheia med fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er dog bratt opp til utsiktspunktet, og en må påberegne å måtte finne slakere partier for å komme seg til toppen samt skogsområdet generelt.

Planforslaget inneholder kart og bestemmelser, beskrivelse, snitt, illustrasjoner og andre fagrapporter/-notater. I planmaterialet gjør plankonsulent blant annet rede for hvilke interesser som er vurdert og prioritert, og potensielle konsekvenser av planforslaget.

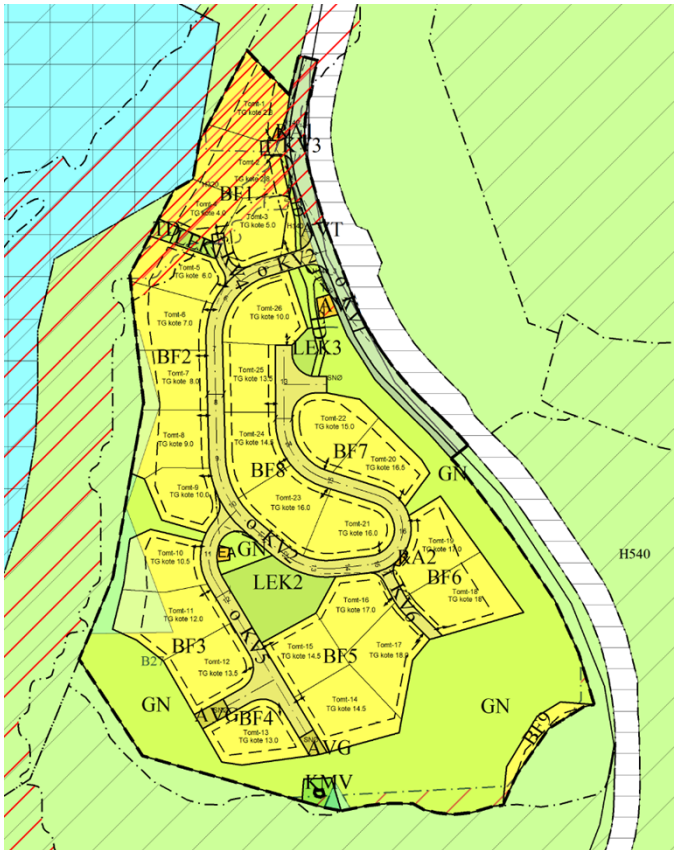
Rådmannens videre vurderinger har ikke til hovedhensikt å gjengi alle momenter i planforslaget. Det som vurderes under er knyttet opp mot forhold hvor kommunen enten har en annen vurdering enn forslagsstiller, eller det kan være ønske om å trekke frem, eventuelt om kommunen er i tvil om løsningene vil være gode.

Overordnede planer

Planforslaget følger stort sett overordnet plan, Kommuneplanens arealdel for 2023-2035 vedtatt 07.09.2023, der området er satt av til boligbebyggelse. [Kommunens arealstrategi](#) nevner blant annet at veksten i tettsteder skal utvikles innenfor gang- og sykkelavstand, og med kvalitet. Stedene skal ha gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser, og det skal legges til rette for variert boligbebyggelse som sikrer en god alderssammensetning i boområdene. Man skal også sikre og videreutvikle friluftsområder, grønnstruktur og grønne korridorer, og jordbruksområder skal bevares. Ved å følge blant annet overnevnte føringer i planleggingen av Homme boligområde kan prosjektet tilføye Vigeland økt kvalitet.

På to større steder i vest, ved BF2 og BF3, går planforslagets grense over hva som er fastsatt i kommuneplanen, se figur 4. Dette utgjør totalt et areal på rundt 1,2 dekar. For en bedre utnyttelse av området og det naturlige terrenget ser rådmannen på dette som greit.

Mer detaljert informasjon om forholdet til dyrket mark samt hensynssonen som kommer helt eller delvis i konflikt med kommuneplanen ligger under «Planområdet i omkringliggende landskap».



Figur 4. Illustrasjonen viser hvor planområdet går utover avsatt område, hovedsakelig i vest.

Planområdet i omkringliggende landskap

Landbruksavdelingen har uttalt seg i saken. Homme er et viktig jordbruksområde i Lindesnes kommune. Store og sammenhengende jordbruksarealer er en sjeldenhet i kommunen og bør beskyttes. Det er husdyrhold på Homme, ammekyr i nord og melkefjøs i sydlig ende av Hommesletta. Ut fra et landbruksperspektiv bør feltet derfor primært ikke realiseres.

Det er krav om minimum 35 meter fra bolig til jordbruk. Dette oppfylles ikke. Det er rundt 28 m i luftlinje fra boligbebyggelse i felt BF4 til fjøset sørvest for området. Dette kan føre til blant annet uønsket lukt.

Sekundært bør det planlegges på en slik måte at man forebygger konflikt mellom jordbruksdrift og boliger, noe som kan være vanskelig i praksis.

Plankonsulent har i planbeskrivelsen gitt en tilstrekkelig detaljert beskrivelse på hvor den berørte matjorden skal brukes, så rådmannen ser det ikke som nødvendig å utarbeide en egen matjordplan. Matjorden som berøres av planforslaget skal graves av og brukes til forbedring av jordene i vest og sørvest.

Vannområdekoordinator har også uttalt seg i saken. Oppsummert anbefales det å fjerne de to nordligste tomtene fra reguleringsplanen for å få en større buffersone mot elven. Nordligste del av reguleringsområdet bør avsettes til grøntområde.

I anleggsperioden bør det tilrettelegges med infiltrasjonsgrøfter for å fange opp overvann og avrenning i forbindelse med sprenging. Dette forminsker og forhindrer avrenning av partikler og nitrogenrester ned mot Audna og brakkvansdeltaet.

I tillegg bør sprengning foretas i blokk da det fører til mindre bruk av sprengstoff og færre partikler som kan lekke ut i vannforekomstene.

Avstanden fra reguleringsområdet ved delfelt BF1 til elven er rundt 20-30 meter, se figur 5. Kommuneplanens arealdel 2023-2035, §3.5b Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, sier at «Dersom ikke annet fremgår i plan er det et generelt bygg- og deleforbud på 50 meter for alle tiltak». I tillegg sier §2.1c Miljøkvaliteter «(...) Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag». Fra et vannfaglig perspektiv rådes det til at disse tomtene trekkes ut av planen og at det i stedet etableres et grøntområde her. Dette vil gi en buffersone mot Audna og naturreservatet nedstrøms. Nordlig del av planområdet ligger i tillegg under marin grense. Kartet viser at det går bekkefelt svært nær området som er ønsket til nye boliger. Bekkefeltet renner ut i Audna og Audna ender så i Snigsfjorden. Det finnes således tre vannforekomster som mulig kan påvirkes av et nytt boligområde ved Homme. Dette er vannforekomstene grunnvann Audnedal markert med blå stiplede linjer, Audna – Kittelsbekken til utløp bekkefelt markert med lyseblå langsgående linje samt lilla linjer og Snigsfjorden som er markert med et helfarget lyseblått felt, alle i figur 6.

Grunnvannsforekomsten Audnedal har ifølge vann-nett god økologisk og udefinert kjemisk tilstand. Audna – Kittelsbekken til utløp bekkefelt har dårlig økologisk tilstand grunnet forurening og bunnfauna. Kjemisk tilstand er udefinert, altså ikke undersøkt. Snigsfjorden er en terskelfjord med moderat økologisk tilstand grunnet antatt avrenning fra land (ingen data i vannmiljø 2021) og bunnfauna. Kjemisk tilstand er ikke definert grunnet manglende data. En terskelfjord er en fjord som har blitt gravd ut av isbreer under siste istid, som fører til et hull (terskel) hvor det ikke sirkulerer vann. Det vil si at vannet fra havmassene sirkulerer innover og utover i topplaget i Snigsfjorden, mens det er stagnasjon i bunnvannet. Snigsfjorden har lite oksygen altså er det et anoksisk bunnvann.

Planbeskrivelsen beskriver at det må sprenges ned mye for å tilrettelegge for boliger. Sprengning fører til økt avrenning av nitrogen grunnet bruk av ammoniumnitrat i sprengstoff. Økt nitrogen i vannmassene kan føre til økt oppblomstring av alger eller vannplanter. I tillegg vil sprengning kunne føre til økt avrenning av partikler til vannmassene. Dette vil kunne påvirke vannforekomstene i negativ retning, slik at de ikke oppnår god økologisk og kjemisk tilstand slik det er påkrevd i Vannforskriften. Avrenning fra boligfeltet vil kunne renne ut i bekkefeltet og ut i Audna for så å synke ned i terskelfjorden. Avrenningen vil deretter kunne stanse i bunnlaget. På denne måten er det mest sannsynlig at en eventuell negativ påvirkning av vannforekomster vil kunne skje mest lokalt i selve bekkefeltet, og ved Audnas utløp, mens Snigsfjorden vil bli mindre påvirket.

Ved etablering av et nytt boligfelt på Homme må det tas hensyn til Forskrift om fredning av Nedre Audna naturreservat fra 1988, hvor utløpet av elven er fastsatt fredet i lov. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet av fredningsbestemmelsene og kun Statsforvalteren kan gjøre unntak.

Med bakgrunn i Vannforskriften, som krever at alle vannforekomster skal oppnå god økologisk og god kjemisk tilstand senest innen 2033, samt Forskriften om fredning av Nedre Audna naturreservat anbefales det å anlegge infiltrasjonsgrøfter i anleggsperioden for å

forhindre utlekking av nitrogen og partikler fra sprengstoff. Det anbefales også å sprengne i blokk, da dette vil føre til mindre bruk av sprengstoff og utlekking av partikler. Disse tiltakene er ikke en garanti for at de tre vannforekomstene i området oppnår god økologisk og kjemisk tilstand, men er tiltak som kan forhindre en større forringelse som følge av etablering av et nytt boligfelt på Homme.

Naturforvalteren har også uttalt seg i saken. Boligområdet følger nesten avgrensing av boligområde i kommuneplanen. At det er satt av til bolig i KP betyr ikke at det er nødvendig å bebygge alt. I planforslaget er det lagt opp til at plangrense og tomtegrense mot vest så og si sammenfaller for BF1 og BF2. Dette betyr at det vil være liten buffer mellom boligtomt og hhv. naturreservat og dyrket mark. Selv om det ligger en byggegrense noe innenfor tomtegrensen kan dette føre til fremtidig trøbbel.

For BF1 ligger boligtomtene helt inntil grensa for Nedre Audna naturreservat som har følgende beskrivelse i [Naturbase](#): *Et av de viktigste våtmarksområdene i fylket med stor betydning særlig som overvintringsområde og rasteplass under trekk. Stor betydning bl.a. for laksender og sangsvaner. En av de få noenlunde uberørte elvemunningene på Sørlandet.* Naturreservatet har en [egen forskrift](#) med tydelige bestemmelser knyttet til ivaretagelse av naturen, blant annet er all vegetasjon fredet mot skade og ødeleggelse (med unntak av tynningshogst og beiting), det er forbudt å innføre nye plantearter og alt dyreliv er fredet mot forstyrrelse og ødeleggelse.

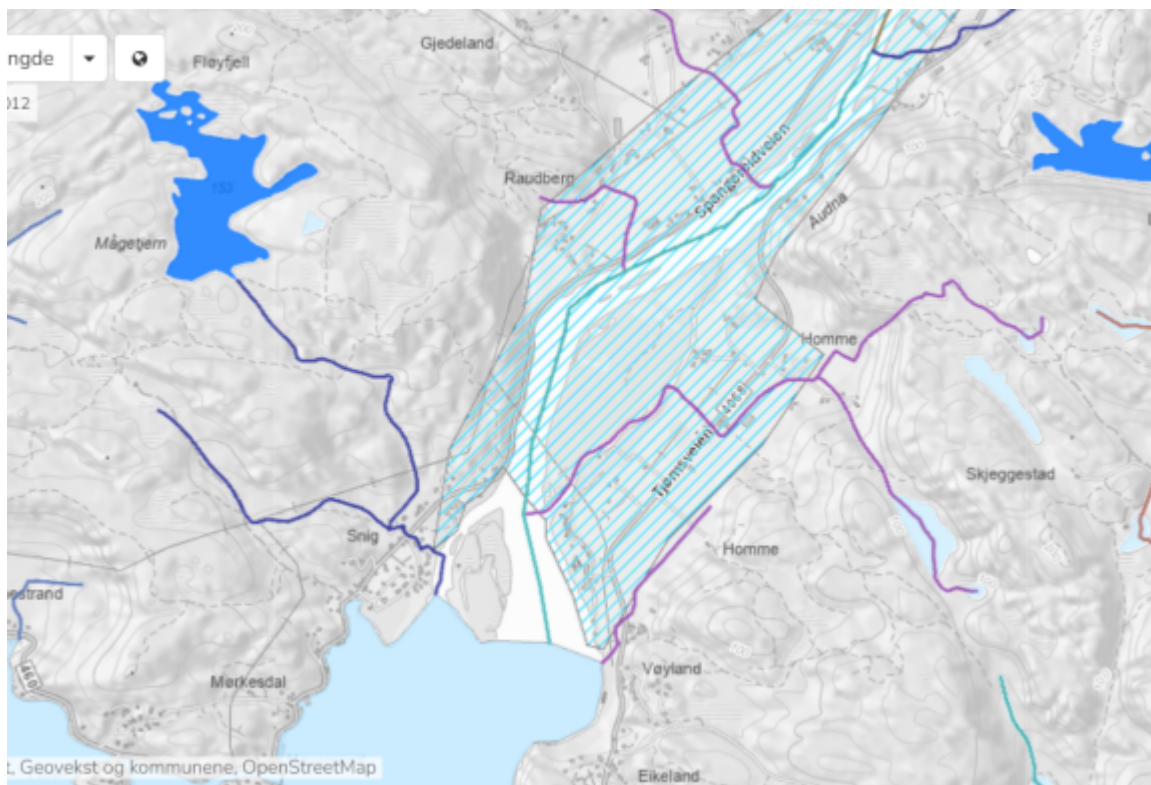
På det aktuelle sted er det en nokså velutviklet og tett skog langs elva, sannsynligvis mest svartor. Å legge boligtomter helt inntil vernegrensa vil øke sannsynligheten for uvettig hogst for utsikt og sol, og for spredning av fremmedarter gjennom hagerømlinger og kasting av hageavfall. I tillegg vil bebyggelsen og bruk av uteområder gi økt forstyrrelse for fugler og dyr innenfor naturreservatet, spesielt negativt vil det være med økt antall katter i området (som det statistisk sett vil bli). Område BF1 bør av denne grunn tas ut som byggeområde og heller reguleres til noe «grønt»: friområde, lek e.l, der alt utenfor strømlinje reguleres natur.

BF2 grenser mot dyrket jord. Her må det reguleres inn en større buffersone mellom boligtomter og landbruket for å unngå konflikter. Selv om det er en byggegrense noe inn på eiendommene vil hekker, trampoliner, utemøbler og annet kunne plasseres nesten helt ut i jordekanten. Dette vil gi utfordringer for drift av jordet da all erfaring tilsier at støv, lukt, støy, nattarbeid osv. fra driften vil oppleves negativt av beboerne. Her bør både tomtegrense og byggegrense trekkes lenger vekk fra jordet, så bør det reguleres inn en grønn buffersone mellom jordet og boligtomter.

Det ligger en stor naturtyperegistrering «Brakkvannsdelta» helt inntil hele vestsiden av planen. Dersom planarbeidet tar tilstrekkelig hensyn til naturreservatet og dyrket jord berøres ikke denne naturtypen.



Figur 5. Kart over området som viser avstand fra reguleringsområdet til elven. Hentet fra gardskart.nibio.no.



Figur 6. Kartet viser vannforekomstene i området.

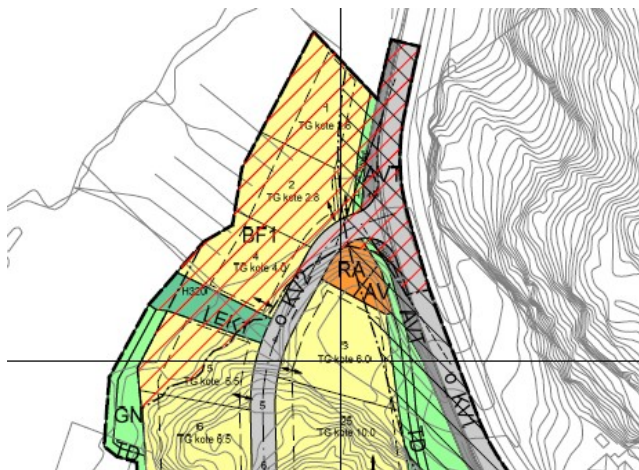
Hensynssone

Under §2.3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene i planbestemmelsene for kommuneplanen nevnes B27 Homme. Bestemmelsene sier: «For B27 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser».

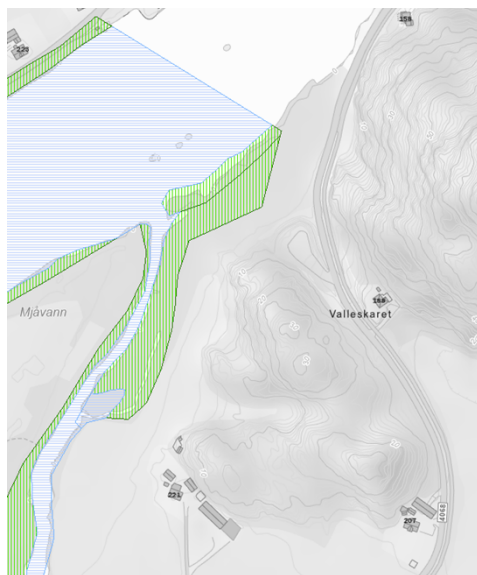
Felt BF1, derunder tomt 1,2,4 og 5, ligger flomutsatt til grunnet elvedeltaet, se figur 7. Planområdet grenser også direkte til Nedre Audna naturreservat som er registrert som et

brakkvannsdelta med en svært viktig verdi, se figur 8. Hensynssone for naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. §11-8 c) grenser til delfeltet. Hensynssonen markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas. Tiltak som forringer lokalitetenes verdi bør unngås, sier Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Fordi planområdet ved delfelt BF1 ligger i umiddelbar nærhet til naturreservatet ønsker rådmannen å opprette en hensynssone for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

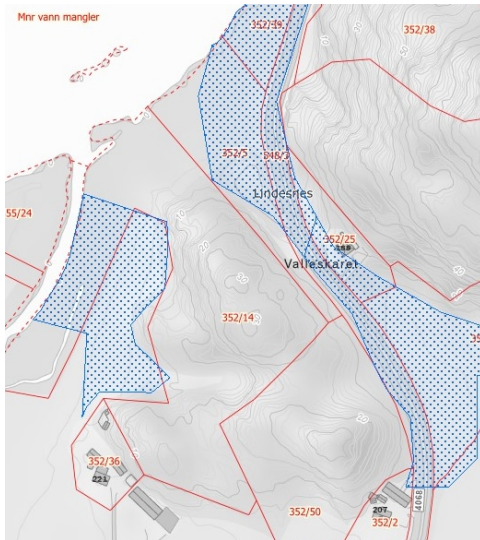
Deler av planområdet, stort sett felt BF1, ligger også under marin grense og kan derfor være utsatt for kvikkleireskred, se figur 9. På bakgrunn av den omstendige utfyllingen og opparbeidingen som blir nødvendig for å heve all bebyggelse over flomsikker høyde samt mulige forekomster av marin leire, flom og, viktigst av alt, den umiddelbare nærheten til et svært viktig naturreservat foreslår kommunen å ta ut felt BF1 ved tomter 1,2,4 og 5. Der tomtene tas ut foreslås det å anlegge grønstruktur, GN, med hensynssone naturmiljø.



Figur 7. Utsnitt fra planforslag som viser at felt BF1 (tomter 1,2,4 og 5) ligger flomutsatt til, skravert i rødt.



Figur 8. Illustrasjon hentet fra Miljødirektoratets Naturbasekart viser naturen i verneområdet i grønt, samt det vernede elveløpet i blått.



Figur 9. Illustrasjon hentet fra NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan viser at felt BF1 og deler av felt BF3 ligger under marin grense.

Terrengbehandling

Planområdet er i dag kupert og består av mye fjell og større stein. Tre markerte koller på henholdsvis 32, 28 og 17 kotehøyder ligger i det regulerte arealet, hvorav kollene på 28 og 17 kotehøyder mot sør i stor grad forblir som de er i dag. Kollen på 32 kotehøyder midt i planområdet planlegges halvert ved sprenging, og feltet BF7 vil få en maksimal kotehøyde på 16,5, mens feltet BF8 vil få en maksimal kotehøyde på 16. Dette for å få nødvendig slak helning på vei o_KV2, som vil ha en maks stigning på 7,5%. Rådmannen ser at dette er nødvendig for å få en god utnyttelse av området.

Revegetering av skjæringer og fyllinger samt etablering av naturlig avtrappinger mot tilstøtende tomter og grønnstrukturer skal forekomme før brukstillatelse blir gitt. Fyllinger og skjæringer skal også jordkles og tilsås.

Adkomst og veiløsninger

Det foreslås en ny avkjørsel fra Tjomsveien. O_KV2 blir planområdets eneste vei inn og ut av feltet, med mindre stikkveier til de forskjellige delfeltene. Kommunen mener avkjørsel og vei har en fornuftig plassering, men en sikker krysning av fylkesveien til gang- og sykkelvei må sikres for de myke trafikantene. Rådmannen anbefaler at gjennomføring av sikker krysning sikres i rekkefølgebestemmelsene.

O_KV2 vil være områdets hovedadkomstvei. O_KV3 og f_KV4 er avstikkere fra o_KV2, og fører til henholdsvis felt BF3-BF6. F_KV4 blir felles vei/avkjørsel som vedlikeholdes av brukerne. Det er regulert inn areal til snøopplag, totalt tre steder, i enden av o_KV3 samt i enden av o_KV2. Alle veiene har en maksimal stigning på 7,5% og planlagt veibredde er 7 meter etter veistandard A1. Om feltet overstiger 50 boenheter totalt må veistandarden for deler av feltet heves til A2 med en veibredde på 10 meter. Se [Veinormal for Lindesnes kommune](#) vedtatt 01.11.2019 for referanse. De nye veiene skal asfalteres og i samsvar med kommunens veinorm er det ikke planlagt for fortau samt gang- og sykkelveier inne på feltet. Forslag til veinavn ønskes.

Det er i bestemmelsene foreslått at regulert forstøtningsmur vest for tomt 22-25 kan plasseres i grense mellom tomt og vei, og ha en høyde på inntil 4 meter. Av hensyn til trafiksikkerheten i området tillates det ikke bygging/anlegging av trappeadkomster til tomtene fra vei o_KV2.

Teknisk drift har uttalt seg i saken. Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke å overta nyanlagte veier grunnet pågående prosjekt med å nedklassifisere allerede eksisterende veier for å redusere utgifter. Sett i sammenheng med dette vil det være naturlig å ta en vurdering på om kommunen skal overta nye veier som kun er til bruk for ett boligfeltet. Veiene innad i feltet vurderes å ha liten offentlig interesse da de kun leder til tomtene i boligområdet, og en ikke kommer seg videre verken med kjøretøy eller til fots/turområdet. Minstekravet for å overta veiene er å oppfylle veinormalen, og i det tilfellet er kun o_KV2 aktuell. Det må også presiseres at en A1-vei betjener opp til 50 boenheter og om alle 25 tomtene skal ha en sekundærleilighet i tillegg til at noen av tomtene får flermannsboliger overstiger dette kapasiteten til veien. Da må det i så tilfelle prosjekteres for og oppfylle kravene til en A2-vei.

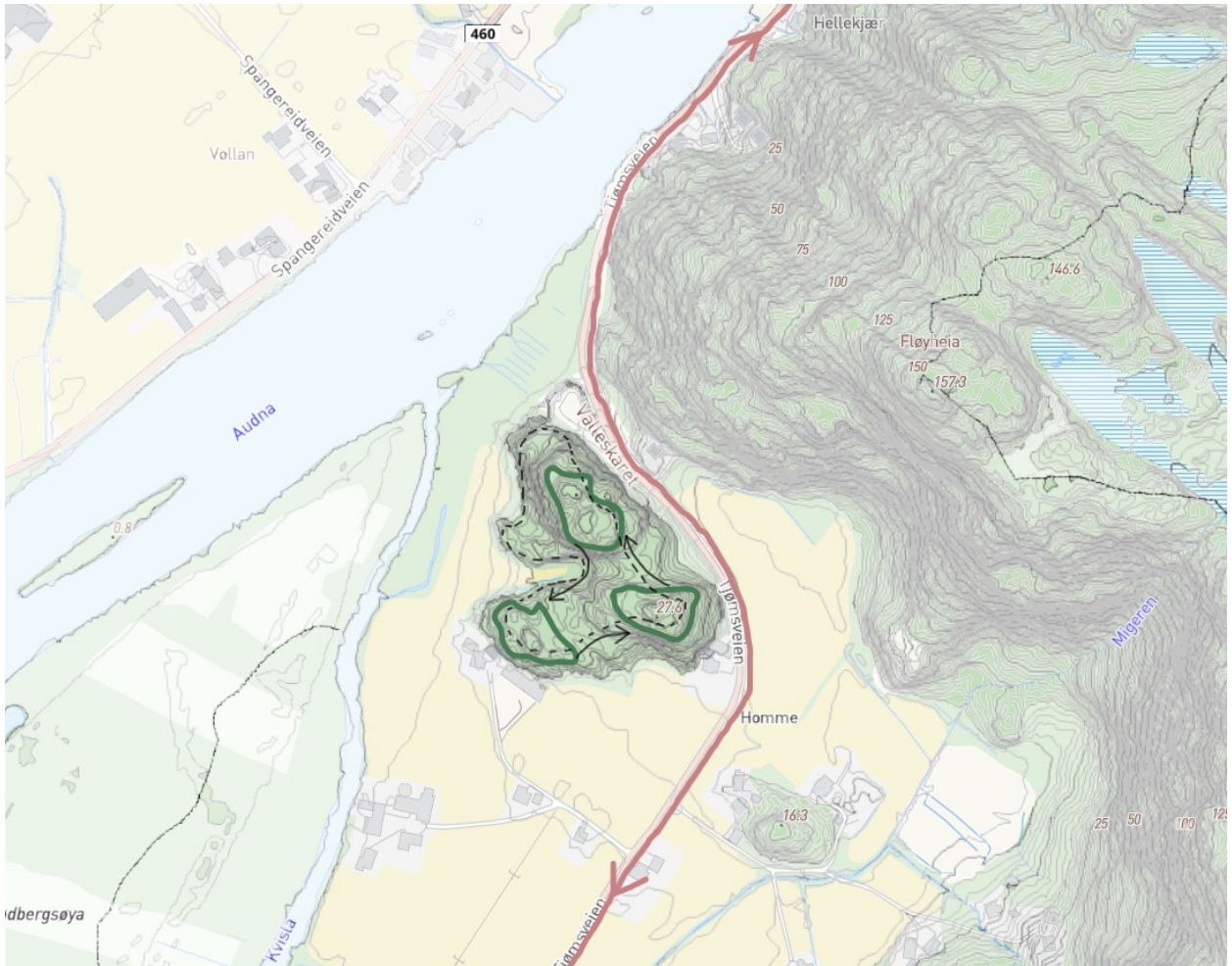
Grønnstruktur

Området er i dag lett identifiserbart med tre markerte koller på henholdsvis 32, 28 og 17 kotehøyder. Kollene på 28 og 17 kotehøyder beholdes som grønnstrukturer mot sør i planforslaget og lager noe naturlig avstand mellom det planlagte boligområdet og omkringliggende jordbruk. Kollene representerer viktige landskapselementer både internt i planområdet og for området i sin helhet.

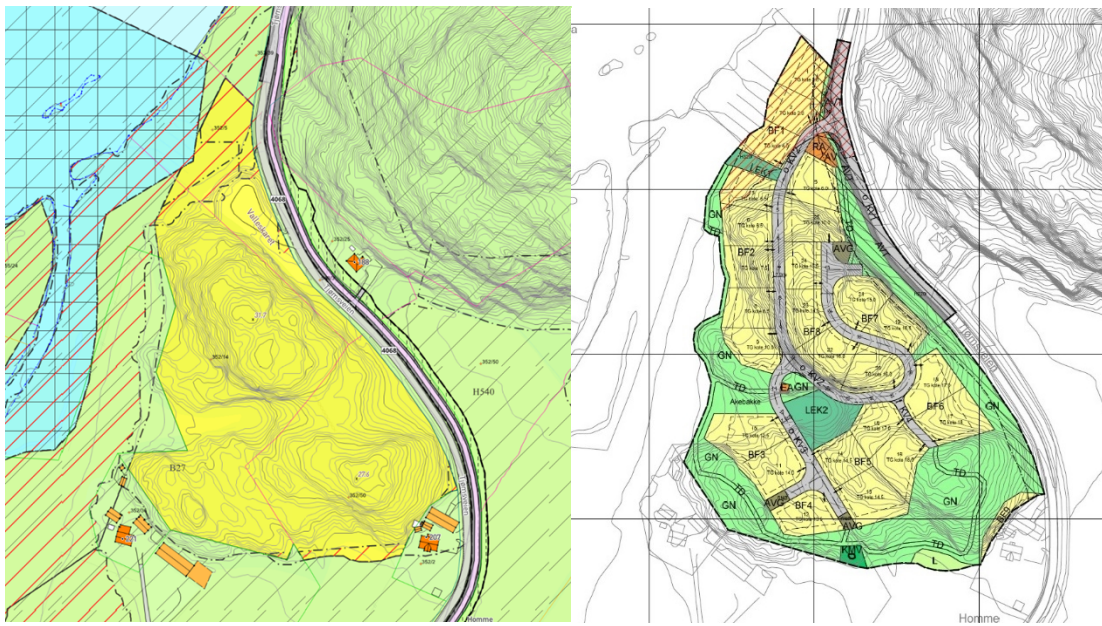
Ut fra LEK1 er det planlagt et turdrag (TD)/en enkel gangsti som leder rundt planområdet og via de små kollene. Grønnstrukturene er koblet sammen for å danne en «rundløype» og gir en stor kvalitet til boligområdet. Det skal foretas nødvendig opparbeidelse av stiene, inkludert enkle trapper der det er nødvendig.

I dag består området av fjell, en del større stein og spredt skog. Skogen består hovedsakelig av furu i hogstklasse 4, bjørk/lauv i hogstklasse 2, 3 og 5, samt gran i hogstklasse 2. Det betyr at store deler av planområdet består av ungskog og yngre produksjonsskog. Det er ønskelig å beholde så mye av den naturlige vegetasjonen som mulig, spesielt i det «grønne beltet» som går rundt planområdet og i grønnstrukturen på feltet ellers der terrenget stort sett forblir som det er i dag. Kommunen mener at området totalt sett får en forsterket kvalitet ved å beholde større deler av eksisterende vegetasjon, og at inntrykket av boligområdet fra blant annet Tjomsveien i nord og sør samt fra Rødberg vest for Audnaelven vil forsterkes og bli bedre inn i områdene rundt.

Grønncorridoren nordøst for tomt 18 og opp til tomt 3 er planlagt å benyttes for tekniske anlegg. Det innebærer terrenginngrep og -bearbeiding som senere skal fylles igjen, jordkles og sås med stedegne arter. Av den grunn foreslår rådmannen å kategorisere grønncorridoren som «Annen veggrunn – grøntareal» med SOSI-kode 2019, for å differensiere mellom de naturområdene som blir stående urørt og de som får ny vegetasjon etter terrenginngrep.



Figur 10. Illustrasjon som viser gang- og sykkelveien i rødt samt de tre markerte kollene og en mulig kobling mellom dem ved hjelp av enkle gangstier som fokuserer på nærrekreasjonsmulighetene.



Figur 11. Illustrasjon til venstre viser eksisterende terreng innenfor planområdet, mens utsnitt til høyre viser at kollene mot sør forblir.

Boligbebyggelse

Planforslaget foreslår opparbeidelse av 25 tomter, hvorav det på tomt 3, 18, 19, 20 og 21 er planlagt for tomannsboliger.

Tidligere innsendte planforslag la opp til 26 tomter, men en tomt ble fjernet av plankonsulent i forbindelse med oppretting av akebakke samt turdrag som fører til LEK2. Det vil åpnes opp for mulighet til en ekstra boenhet (sekundærleilighet) i eneboligene på opptil 60m². Utnyttelsesgraden er satt til maksimalt BYA=35%, inkludert alle bygg og nødvendig parkering. For utendørs parkering regnes det 15m² per parkeringsplass i BYA. Parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Størrelsen på tomtene varierer fra rundt 700 til 1100m², og vil med gitt utnyttelsesgrad gi et fotavtrykk i intervallet 250 til 390m² BYA. I forbindelse med forslag om å ta ut delfelt BF1 av hensyn til den umiddelbare nærheten til naturreservatet samt hensynssonen for flom mener rådmannen at de planlagte tomtene er romslige nok til at en kan redusere tomtestørrelsene og legge inn fire ekstra tomter i planområdet. Dette vil føre til at området fortsatt har 25 tomter totalt.

Forslagsstiller foreslår at dersom det bygges med saltak skal takvinkelen være mellom 20 og 35 grader, maksimal mønehøyde og gesimshøyde er 8 og 6 meter over angitt topp gulv for boligen, og 5 og 3,5 meter for frittliggende garasje.

Dersom det bygges med flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter over angitt topp gulv for boligen og 3,7 meter for frittliggende garasje.

Dersom det bygges med pulttak er maksimal gesimshøyde 7,4 meter (høyeste gesims) over angitt topp gulv for boligen og 4,2 meter for frittliggende garasje (også høyeste gesims).

Vedlagt saken ligger illustrasjoner (Illustrasjon 1-3) hvor boligene er vist med maksimal høyde. Rådmannen mener høydene i planbestemmelsene åpner opp for boliger som vil fremstå altfor ruvende og dominerende i terrenget, og som bryter og konkurrerer med naturen rundt.

Rådmannen foreslår derfor at boliger på feltet bygges over maksimalt en etasje. Dette vil tillate boligene å integreres bedre i terrenget.

Med dette foreslår rådmannen at dersom det bygges med saltak skal vinkelen være mellom 20 og 35 grader, maksimal mønehøyde og gesimshøyde er 5 og 3,5 meter over angitt topp gulv for boligen samt frittliggende garasje.

Dersom det bygges med flatt tak er maksimal gesimshøyde 3,7 meter over angitt topp gulv for boligen og 3,2 meter for frittliggende garasje.

Dersom det bygges med pulttak er maksimal gesimshøyde 4,2 meter (høyeste gesims) over angitt topp gulv for boligen samt for frittliggende garasje (også høyeste gesims).

Med utnyttelsesgrad på maksimalt 35% BYA inkludert alle bygg og nødvendig parkering vil boligene få et flateareal i intervallet 250 til 390m².

I utarbeidelsen av planforslaget har forslagsstiller lagt vekt på utbygging av eneboliger, samt åpnet opp for noen tomannsboliger. Kommunen ønsker å legge til rette for flere målgrupper og stiller seg derfor positive til forslaget.

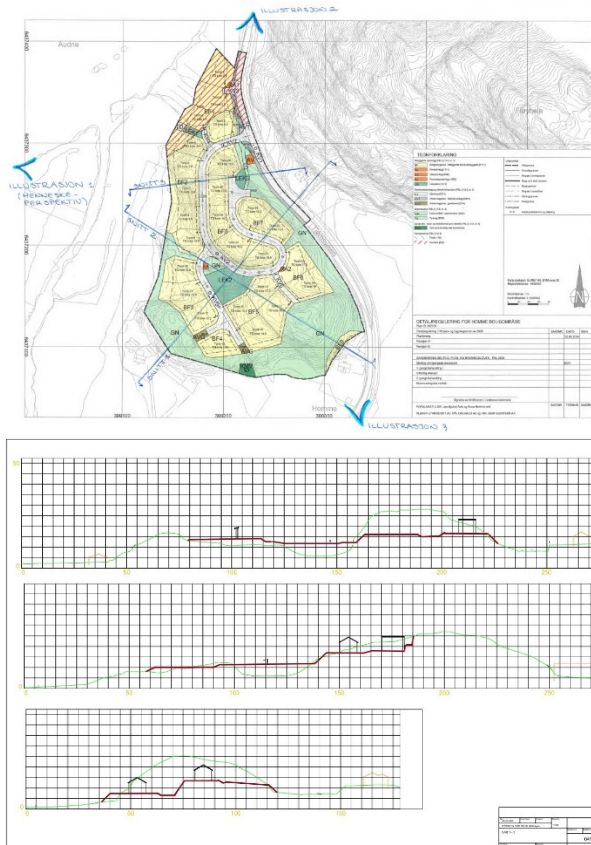
På tomter der det legges tomannsboliger er det viktig å beholde opplevelsen av at tomten fortsatt er luftig. Forslagsstiller foreslår å oppføre disse på tomt 3, 18, 19, 20 og 21.

Det åpnes opp for en ekstra boenhet (sekundærleilighet) på inntil 60m² BRA i forbindelse med frittliggende eneboliger. Det kan i tillegg oppføres frittliggende garasje, alternativt sammenbygd med bolighuset, med et maksimalt bebygd areal på 50m².

Planbestemmelsene for Kommunens arealdel 2023-2035 stiller krav om at minst 60% av alle nye boenheter skal tilfredsstillere kravene til livsløpsstandard i TEK17. Med forslaget fra rådmannen om maksimalt en etasje i alle boliger vil dette kravet automatisk oppfylles for alle boenheter.

Arkitektur og estetikk

Kommunen foreslår at tomtearbeid for de ulike delfeltene koordineres slik at disse får en helhetlig og estetisk utforming som løser forholdet til nærliggende grøntarealer best mulig. Boligene bør integreres godt i det varierende og unike terrenget. Rådmannen åpner imidlertid opp for at boliger kan bygges nedover i terrenget. Dette vil si at boligene kan bygges over to etasjer hvorav maksimal høyde er kotehøyde + en etasje. Dette åpner opp for spennende muligheter i utførelsen av boligene, og terrenget de ligger i kan tas aktivt i bruk. Bolig og eventuell frittliggende garasje på den enkelte tomt skal ha en ensartet utforming, materialbruk og takform. Det foreslås bekledning i treverk i naturlige farger. Det refereres også til §3.1 Bebyggelse og anlegg, sjette avsnitt, i planbestemmelser for Kommuneplanens arealdel 2023-2035 som sier at «Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning». Rådmannen mener at om det åpnes opp for boliger over to etasjer vil boligfeltet gi en skjemmende silhuettvirkning for omgivelsene, da boligene ligger høyt og eksponert til i terrenget. Tomtene er i tillegg romslige nok til at boliger over en etasje vil få en størrelse på rundt 250 til 390m² BYA, avhengig av tomtestørrelsen.



Figur 12. Illustrasjonene viser snitt tre ulike steder på planområdet. Grønn strek på illustrasjon til høyre viser dagens terreng, mens brun linje viser planlagt terreng.

Uteoppholds- og lekearealer

Det er foreslått to separate lekeplasser, LEK1 og LEK2, på henholdsvis 300 og 970m². LEK1, som planlegges som en sandlekeplass, ligger nord i planområdet og grenser til BF1 og BF2, samt TD (turdrag). LEK1 sees å ha en tilstrekkelig størrelse som en sandlekeplass. LEK2, som planlegges som en nærlekeplass, grenser til veiene o_KV2 og o_KV3 samt felt BF5.

Akebakken som er planlagt vest for LEK2 ser rådmannen på som bra. Det er store visuelle kvaliteter i området vest for LEK2 mot Audnaelven og fjellene på den andre siden, samt en fin, naturlig helning på terrenget mot vest. Både LEK1 og 2 vurderes å ha en tilfredsstillende mengde med sollys store deler av døgnet.

Prosjektet oppfyller ikke kravene til en strøkslekeplass, og temaet nevnes heller ikke i planbeskrivelsen.

Turdraget, TD, som springer ut fra lekeplass LEK1, synes å ha store kvaliteter. De enkle gangstiene går i en «rundløype» og følger det naturlige terrenget i planområdet. Gangstiene går blant annet over kollene i sør, samt til LEK2. Dette danner i tur en fin kobling mellom delfeltene. Rådmannen ser positivt på både lekeplassene samt turdragene som er planlagt i planområdet.

Renovasjon og post

Planforslaget foreslår et felles renovasjonspunkt med nedgravd avfallsløsning i tillegg til postkasser for hele boligfeltet på en tilstrekkelig stor snuplass ved innkjøring fra fylkesveien. Renovasjonsanlegg (RA) er plassert ved avløpsanlegg (AV) sør for innkjøringen.

Før det gis brukstillatelse skal den nedgravde avfallsløsningen være ferdig opparbeidet.

[Maren sine retningslinjer for nedgravde avfallsløsninger](#) setter krav til at alle nye utbyggingsområder med flere enn 15 boenheter skal vurdere nedgravd avfallsløsning. Frem til det er nok boenheter til å oppfylle kravet kan vanlig avfallssystem benyttes.

Tekniske rettelser

Tekniske rettelser som rådmannen nå ser på som aktuelle er for eksempel:

- Fjerne punktsymbolet for avkjørsel.
- Fjerne linjesymbolet for bygg som skal bevares. Beholde kun KMV.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen ved teknisk drift ønsker ikke å overta de planlagte veiene, da kommunen allerede har et pågående prosjekt 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. 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.

Rådmannen mener at det skal følges opp med et nytt rekkefølgekrav. Til før bebyggelse tas i bruk foreslås følgende tilføyd: «Fortau gjennom Hestehaven til skolene». 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 har vært involvert i forberedelsen av saken og mener at barn og unges interesser har blitt ivaretatt i rådmannens innstilling.

Hensyn til klima og miljø

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.

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

Detaljregulering for Homme boligområde er i tråd med overordnet plan for Homme og legger opp til utvikling av ny bebyggelse i et felt utpekt til boligformål. Med noen justeringer kan planforslaget løse forholdet mellom ny bebyggelse og bevaring av eksisterende grønnstrukturer på en tilfredsstillende måte. Rådmannen anbefaler imidlertid å ta hensyn til naturområdene i nord.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med foreslåtte justeringer.

RETT UTSKRIFT

DATO 24.mai.2024

