



LINDESNES KOMMUNE

Nordre Heddeland 26  
4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Janne Thygesen, 37 01 75 93

## Høringsuttalelse med innsigelse til reguleringsplan for Homme boligområde i Lindesnes kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 03.06.2024, med høring av detaljreguleringsplan for Homme boligområde i Lindesnes kommune. Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist til 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, ptk 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 jordvernføringer fremmer Statsforvalteren innsigelse til manglende ivaretagelse av dyrka mark ved en realisering av tomt 10. Innsigelsen kan løses dersom tomta tas ut av planforslaget.**

### Formål og planstatus

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Planen foreslår opparbeidelse av blant annet 25 tomter, lekeplasser og turdrag.

I kommuneplanens arealdel er området som ønskes regulert avsatt til fremtidig boligbebyggelse.



## Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalteren i Agder uttalte seg til melding om oppstart i brev av 08.09.2021. Vi uttrykte da blant annet forventninger om at planlagte tomter tilpasses landskapet ved at større terrengformasjoner så langt som mulig bevares, samt at det legges ved 3D-illustrasjoner av planlagt utbygging. Videre pekte vi på de store verdiene av Hommesletta i jordvernssammenheng, og bad om at planen overholder byggegrensen til dyrket mark på 30 meter – jamfør kommuneplanbestemmelsene. Statsforvalteren bemerka også at elvestrekningen like ved planområdet omfattes av Nedre Audna naturreservat samt brakkvassdeltaet Audnas utløp. Vi bad om at utbygging lokaliseres slik at den ikke får negative konsekvenser for naturtypen og naturreservatet, herunder at området lengst i nord holdes fri for utbygging og at det må sikres mot uheldig avrenning til brakkvassdeltaet.

### Naturmangfoldverdier knyttet til Nedre Audna naturreservat

Tomt 1, 2, 4 og 5 ligger i flomfarsone og terrenget planlegges å bli hevet til flomsikker høyde. Samtidig er det tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at det må foreligge plan for erosjonssikring mot flom fra Audna for tomtene 1, 2, 4 og 5. NVE fremmer i sitt brev av 27.06.2024 innsigelse til at nevnte planlagte erosjonssikringstiltak ikke er avklart etter plan- og bygningsloven og vannressursloven. Det framgår ikke av plandokumentene hvordan erosjonssikringen skal plasseres og utformes. Etaten viser også til at det heller ikke er gjort vurderinger av om heving av terreng innenfor planområdet vil kunne medføre fare for skade på tilstøtende terreng. Statsforvalteren støtter NVEs innsigelse, jf. vårt samordningsbrev av 20.08.2024.

Videre bemerker Statsforvalteren at tomtene 1, 2, 4 og 5 ligger meget tett på Nedre Audna naturreservat. Formålet med fredningen er å bevare et viktig våtmarksområde som er et eksempel på en tilnærmet urørt elvemunning, med vegetasjon, rikt og særpregede fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området (jf. Forskrift om fredning av Nedre Audna naturreservat). I forlengelsen av NVEs merknader om at tiltaket kan medføre skade på tilstøtende terreng, vurderer Statsforvalteren at det er fare for at ovennevnte tomter med erosjonssikringstiltak, vil kunne komme i konflikt med verneverdiene knyttet til naturreservatet. I tillegg til at det kan bli direkte inngrep i kantsonen til det vernede våtmarksområdet, vurderer vi at planlagte tiltak med terrengheving kan endre flomdynamikken i elva – noe som vil kunne være meget uheldig. Eksempelvis kan erosjonssikringen øke hastigheten på vannet og dermed øke elvas «krefter» nedstrøms. Dette kan igjen medføre at den graver på nye steder og måter, og potensielt resulterer i økt erosjon og endring av naturlig terreng og biotoper her.

Statsforvalteren har vurdert planforslaget opp mot prinsippene og kriteriene for innsigelse, jf. rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget vil komme i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V – også når planforslaget ligger utenfor verneområdet, jf. T-2/16 punkt 3.6.

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og i samsvar med rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis, 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.

Videre legger vi til grunn at det aktuelle våtmarksområdet og kantvegetasjonen langs elva bør bevares også på bakgrunn av flomskiringshensyn. Mens våtmarkssystemer bidrar med naturbasert flomsikring, vil en utbygging av ovennevnte tomter og tilhørende terrengheving kunne innebære at en forsterker utfordringer knyttet til flom i området, samt «bygger seg inn i flomproblemer». Vi viser her til Statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning hvor det blant annet fremgår at «*Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder [vår understreking]*».

### Verdier knyttet til øvrig natur i planområdet

Statsforvalteren bemerker at planområdet består av intakt bar- og løvskog, inkludert stedvis noe eikeskog. Området planen inngår i består av en veksling mellom skog og kulturlandskap, noe som generelt sett skaper variasjon i økosystemer og naturtyper og kan gi grunnlag for et rikt naturmangfold. Det foreligger imidlertid ingen nærmere beskrivelse av naturverdiene i området, utover å vise til verdiene knyttet til ovennevnte tilgrensende naturreservat. Selv om det aktuelle skogsområdet riktignok består av en «øy» mellom elva og veien, avgrenset fra de større skogsområdene i øst, mener vi det er en stor svakhet ved planforslaget at naturverdier ikke er nærmere redegjort for. I denne konkrete saken har kommunen, på bakgrunn av egen besiktigelse av området, beskrevet for oss at det er en del plantet gran i området, i tillegg til eikeskog og furuskog. Vårt inntrykk er at skogen i området ikke er særlig gammel. Potensialet for nasjonale eller viktige regionale naturverdier knyttet til tilstand og alder på skogen vurderes ut fra dette som lav, og slik at vi vurderer risiko for tap av slike verdier som lav. På bakgrunn av dette stiller vi ikke krav at det innhentes ny kunnskap om naturtilstand nå. I fremtidige plansaker som innebærer utbygging av intakt natur, hvor saken ikke er tidligere utredet på tiltaksnivå, forventer Statsforvalteren på generelt grunnlag at det utføres naturkartlegging etter Miljødirektoratets instruks. I tillegg forventes det en konkret vurdering av områdets verdi som økologisk funksjonsområde for arealkrevende arter. Vi vil også understreke at kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta lokale naturverdier.

Statsforvalteren gir **faglig råd** om at man i detaljeringsfasen ivaretar eventuelle gamle, grove edelløvtrær – særlig hule eiker. Herunder må det tas tilstrekkelig hensyn til slike trær i terrengopparbeidelsen, slik at rotsone etc. ivaretas. Vi anbefaler at man sikrer dette i en bestemmelse. Ved funn av hule eiker må det avklares om de kvalifiserer som «utvalgt naturtype» etter forskrift om utvalgte naturtyper, med oppfølging av de lovkrav som følger av slik status.

### Jordvern

Som vist til i vårt innspill til oppstart av planarbeidet er de store sammenhengende jordbruksarealene på Hommesletta av meget stor verdi i jordvernssammenheng.



En realisering av tomt 10 innebærer en nedbygging av fulldyrket jord på rundt på 0,3 dekar. Dette vurderes som uheldig for jordvern hensynet, som i den siste tiden har blitt svært skjerpet inn, med flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi og en rekke jordvernbrev. Kommunene oppfordres blant annet, i jordvernbrevet som ble utgitt i mars 2022 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) og Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), til å ha en *nullvisjon* for omdisponering.

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

Videre vurderer Statsforvalteren at byggegrensen til dyrket mark på 30 meter, hjemlet i kommuneplanbestemmelsene, er viktig å overholde for å forebygge interessekonflikter mellom jordbruksdrift og boliger. Særlig tomtene i BF2 vurderer vi at kommer meget tett på jordbruksarealet. Videre, som kommuneadministrasjonene påpeker i referat fra førstegangsbehandling av saken, ligger felt BF4 i underkant av 30 meter fra fjøs sørvest for området – noe som kan medføre interessekonflikter med hensyn til lukt.

På bakgrunn av ovennevnte gir Statsforvalteren **faglig råd** om at BF4 samt tomtene 6-9 i BF2 tas ut av planen – dette for å forebygge interessekonflikter mellom jordbruksdrift og boliger. Vi viser her til jordvernbrev av 2018 utgitt av LMD, hvor det i forbindelse med jordvern også legges vekt på driftsmessige og miljømessige forhold for gjenværende jordbruk.

#### Landskap

Statsforvalteren bemerker at området er meget kupert og at planlagte utbygging vil medføre store terreng- og landskapsinngrep. Blant annet vurderer vi at tomtene 6-9, som vi har faglig råd om å ta ut på grunn av nærheten til jordet i vest, også bør tas ut av hensyn til landskapsinteresser. Vi legger til grunn at skråningen tomtene ligger i er svært bratt og en utbygging her synes å fordre store terrenginngrep, inkludert omfattende sprenging og større fyllinger.

#### Massehåndtering

Det fremgår også av oversendte dokumenter at det blir et betydelig masseoverskudd av i hovedsak steinmasser, særlig som følge av opparbeidelse av tomter på kollen i nord. Ifølge plankonsulent estimerer man at det blir et overskudd på fjellmasser på ca. 20 000 m<sup>3</sup>. Videre peker man i planbeskrivelsen på at steinmasser er å regne som en ressurs, og at man skal selge overskuddsmasser fortrinnsvis til prosjekter i nærområdet. Det er positivt at man tenker å nyttiggjøre steinmassene ved å selge de til lokale prosjekter. Vi vil minne om at for uttak av masser på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> kan det kreves driftskonsesjon fra Direktoratet for Mineralforvaltning.

#### Beredskap

Utover NVEs merknader om flom i brev av 27.06.2024 bemerker Statsforvalteren at også den nordlige delen av planlagte adkomstvei er flomutsatt – noe som også gjelder for deler av Tjømsveien i retning Vigeland. Dette kan vi ikke se at er redegjort for i oversendte plandokumenter. Av



beredskapshensyn gir vi **faglig råd** om at det sikres en alternativ vei til tørt område ved Tjømsveien som kan benyttes ved evakuering fra området i en flomsituasjon.

Med hilsen

Knut Berg (e.f.)  
ass. statsforvalter

Ingunn Løvdal  
miljøverndirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Direktoratet for mineralforvaltning med  
Bergmesteren for Svalbard

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Postboks 5091, 0301 OSLO

Majorstuen

Postboks 3021 Lade 7441 TRONDHEIM