



LINDESNES
KOMMUNE

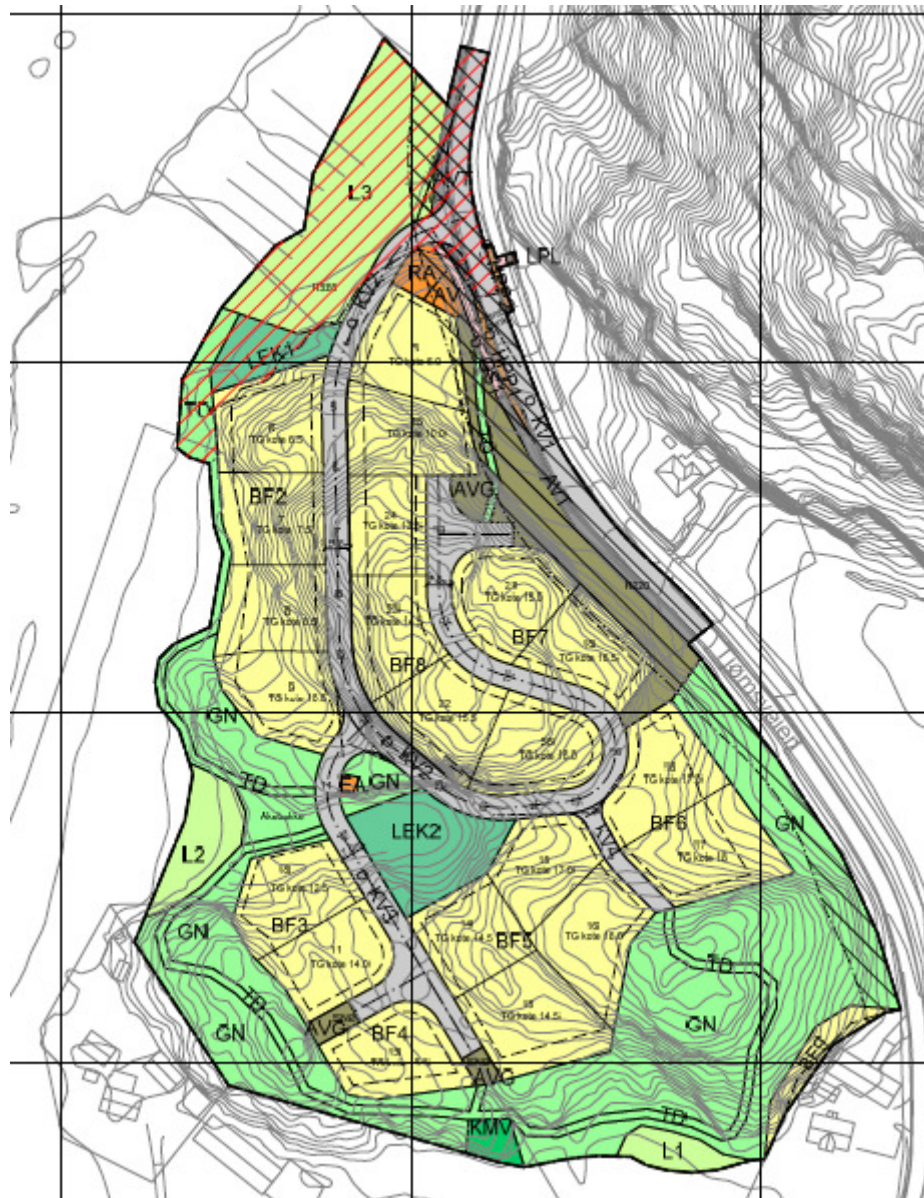
PLANBESKRIVELSE til reguleringsplan for **Homme boligområde**

PlanID: 202106

Saksnummer: xxxx/xxx

Vedtatt dato:

Date for siste revisjon: 29.04.2026



Planforslaget

SAMMENDRAG

Pål Dalhaug AS og Ing. Geir Gjertsen AS har for grunneierne / rettighetshaverne v/Jan Øyvind Åvik, utarbeidet forslag til detaljregulering for Homme boligområde, i Lindesnes kommune.

Planområdet ligger drøye to kilometer syd for Vigeland sentrum, på Homme på østsiden av Audna elva.

Området er i gjeldende kommuneplan for Lindesnes 2023-2035 avsatt til byggeområde for boliger, B27, med plankrav.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse, primært eneboliger med tilhørende anlegg, i samsvar med kommuneplanen.

Planforslaget viser 21 nye boligtomter, i forslag til bestemmelser åpnes det for at det kan bygges tomannsboliger på 5 av tomtene. I tillegg kommer arealer avsatt til lekeplasser, kulturminner, renovasjon, avløpsanlegg, energianlegg, veianlegg, holdeplass, ventebu og grøntstruktur.

Avsatt naturvernområde med brakkvannsdelta i Audna, ligger like vest for planområdet.

Langs fylkesveien / Tjomsveien som passerer området er det nylig anlagt gang- og sykkelvei som leder til skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner.

Boligene skal tilkoples kommunalt vann- og avløp, som ligger i gang- og sykkelveien.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3 Planprosessen.....	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	5
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1 Beliggenhet.....	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	8

5.3	Stedets karakter	9
5.4	Landskap	9
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
5.6	Naturverdier	11
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.8	Landbruk.....	12
5.9	Trafikkforhold	12
5.10	Barns interesser	12
5.11	Universell tilgjengelighet.....	12
5.12	Teknisk infrastruktur	12
5.13	Grunnforhold	12
5.14	Støyforhold.....	13
5.15	Luftforurensing	13
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	13
6	Beskrivelse av planforslaget	13
6.1	Planlagt arealbruk	13
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	14
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	15
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	19
6.5	Parkering	19
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	19
6.7	Trafikkløsning.....	20
6.8	Planlagte offentlige anlegg	20
6.9	Universell utforming	20
6.10	Uteoppholdsareal	20
6.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	21
6.12	Kollektivtilbud	21
6.13	Kulturminner.....	21
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	22
6.15	Plan for avfallshenting/ søppelsug.....	22
6.16	Opparbeidelse / masseoverskudd	22
6.17	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	22
7	Konsekvensutredning	23
8	Virknings/konsekvenser av planforslaget.....	23
8.1	Overordnede planer	23
8.2	Landskap	24

8.3 Stedets karakter	25
8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	25
8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	26
8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	27
8.7 Trafikkforhold	27
8.8 Barns interesser	27
8.9 Energibehov – energiforbruk	28
8.10 ROS	28
8.11 Jordressurser/landbruk.....	28
8.12 Teknisk infrastruktur	28
8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	28
8.14 Interessesmotsetninger	28
8.15 Forholdet til 100-metersbeltet.....	28
8.16 Avveining av virkninger	28
9 Inntømme innspill.....	29
10 Avsluttende kommentar	29
11 Vedlegg	29

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger / tomannsboliger, med tilhørende infrastruktur som vei, lekeplasser, grønnstruktur, stier, vann, avløp og strøm mm.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er grunneierne / hjemmelshaverne til gnr.352 bnr.5, 14, 50 og 51. Rune Homme, Jan Øyvind Åvik og Åselene Kleiven.
Plankonsulenter; Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS

Oversikt over grunneierne / hjemmelshaverne

Gnr.352 bnr.5; Rune Homme
Gnr.352 bnr.14, 50 og 51; Jan Øyvind Åvik og Åselene Kleiven.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet vedtak i saken tidligere, utover at området er satt av i kommuneplanen til fremtidig boligområde, med plankrav.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta adkomstveier / del av adkomstveier, inn i området. Det ble varslet arbeider med utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart av planarbeid.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planarbeidet er ikke omfattet av KU-forskriften. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommer ikke inn under § 6b, vedlegg I punkt 25. Andre punkter i KU-forskriften er ikke aktuelle, jf. referat fra oppstartsmøte.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartsmøte med Lindesnes kommune, teknisk forvaltning ble holdt den 01.06.2021, det foreligger referat fra møtet.

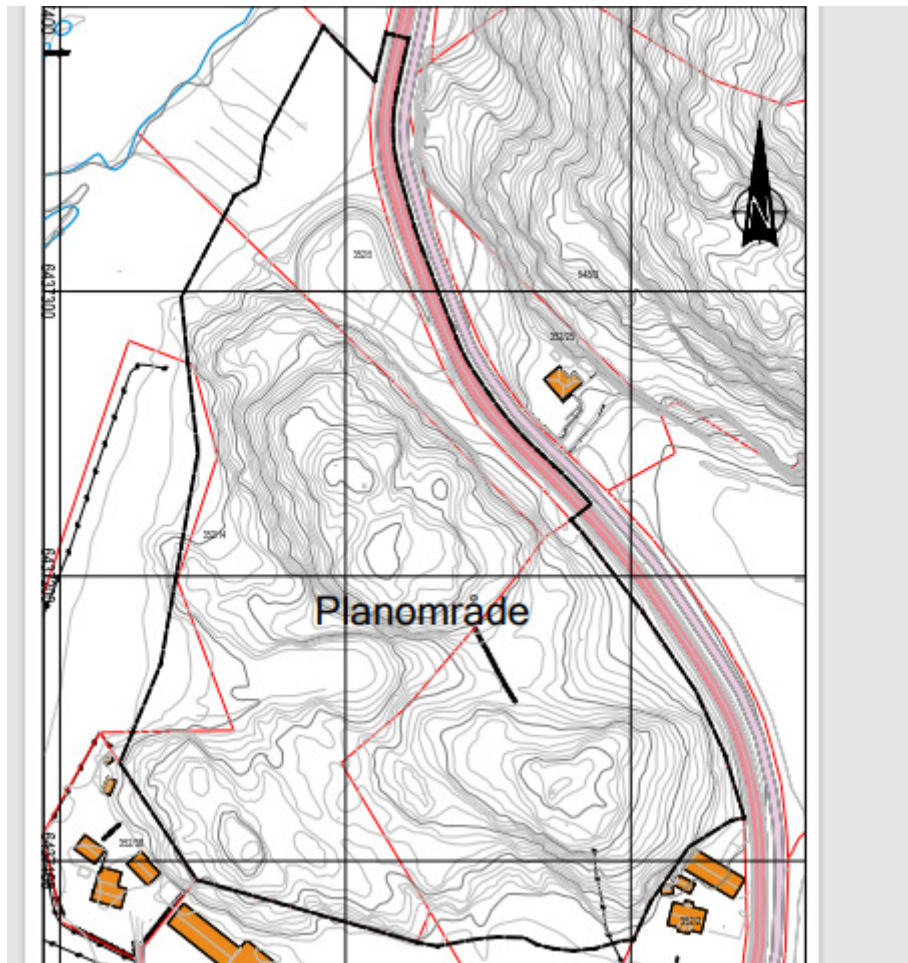
Oppstart av planarbeidet ble meldt den 13.07.2021 og ble samtidig annonsert i Lindesnes avis, med frist for uttalelse 25.08.2021.

I planprosessen har disse deltatt i første planutkast:

- Lindesnes kommune, v/teknisk forvaltning
- Pål Dalhaug AS og Ing Geir Gjertsen AS
- Grunneiere / rettighetshaver i planområdet
- Samt innspill fra offentlige instanser og private

Det er avholdt diverse møter og befaringer med grunneierne / rettighetshaver.

Det er ikke utarbeidet planprogram.



Figur 1. Kart som fulgte varsel om oppstart av planarbeid.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan for Lindesnes 2023-2035 avsatt til byggeområde for boliger, B27, med plankrav.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert.

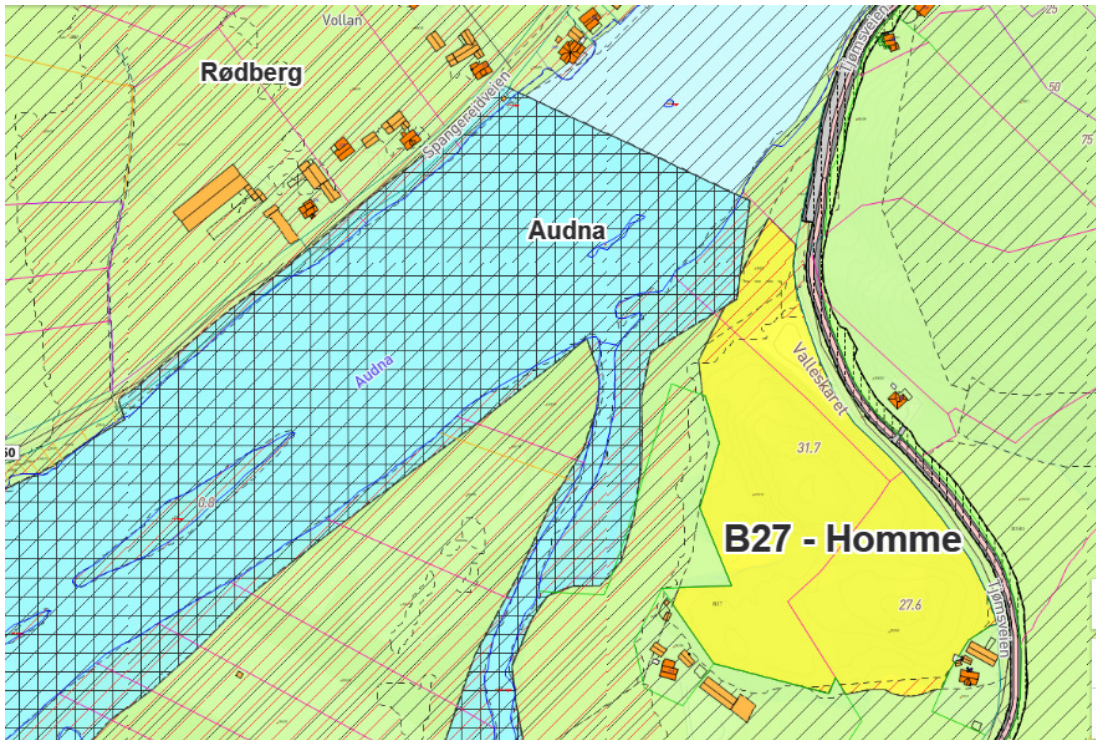
4.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for «Gang- og sykkelveg Hestehaven – Egeland», «passerer» på østsiden av planområdet.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- For Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, sist endret 01.01.2022

- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, fastsatt 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, datert 20.09.1995



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanen med gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei Hestehaven- Egeland, rett øst for planområdet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet

Planområdet ligger 2-2,5 km syd for Vigeland sentrum.

Det ligger på østsiden av Audna elva, mellom elva og Tjomsveien. Hommesletta med relativt store landbruksarealer (dyrket mark) ligger rett på sydsiden av planområdet.

• Avgrensning og størrelse på planområdet

I vest avgrenses planområdet av kantsonen til Audnaelva med tilhørende naturreservat, og en «smal stripe» dyrket mark, som brukes som beite.

I øst er det avgrensning mot fylkesveien (Tjomsveien) med tilhørende gang- og sykkelvei.

I syd er det avgrensning med «buffersone» mot landbruksarealer.

Planområdet har et totalt areal på ca. 39 daa.



Figur 3. Planområdet ligger rett nord for «Hommesletta», på østsiden av Audna elva.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

På gårdskart (nibio) er planområdet i all hovedsak avsatt som produktiv skog, i tillegg er det ca. 2 daa annet markslag og ca. 1 daa dyrket jord (brukes i hovedsak som beitemark).

Store deler av planområdet er i de senere år benyttet som beite for storfe.

Nord i planområdet er det lagret stein i forbindelse med utbyggingen av gang- og sykkelveien med VA-anlegg, langs Tjomsveien.

Syd for planområdet er det større sammenhengende landbruksarealer som er i drift, i hovedsak til gressproduksjon. Det er spredt boligbebyggelse i dette området.

Vest for planområdet går Audna elva med sine kantsoner og naturvernområde. På vestsiden av Audna ligger Rødberg.

Øst / nordøst for planområdet passerer Tjomsveien, for øvrig er her relativt bratte skogsområder og noe boligbebyggelse langs veien.

5.3 Stedets karakter

Området er et ubebyggt, kupert skogsområde, med en del fjell og større stein i dagen. Det er variert skog i området med gran, furu og lauvskog som det dominerende.



Bilde 1. Planområdet sett fra Fløyheia (Hommefløyen) som ligger like nordøst for planområdet.

5.4 Landskap

Kupert skoglandskap med markerte topper, har i de senere år blitt benyttet til beite. Helt nord i området har kommunen lagret en større haug med stein, fra opparbeidelsen av gang- og sykkelvei langs Tjømsveien. Her er det også et flatere parti som ligger like over vann nivået i elva, på ca. kote 1 moh.

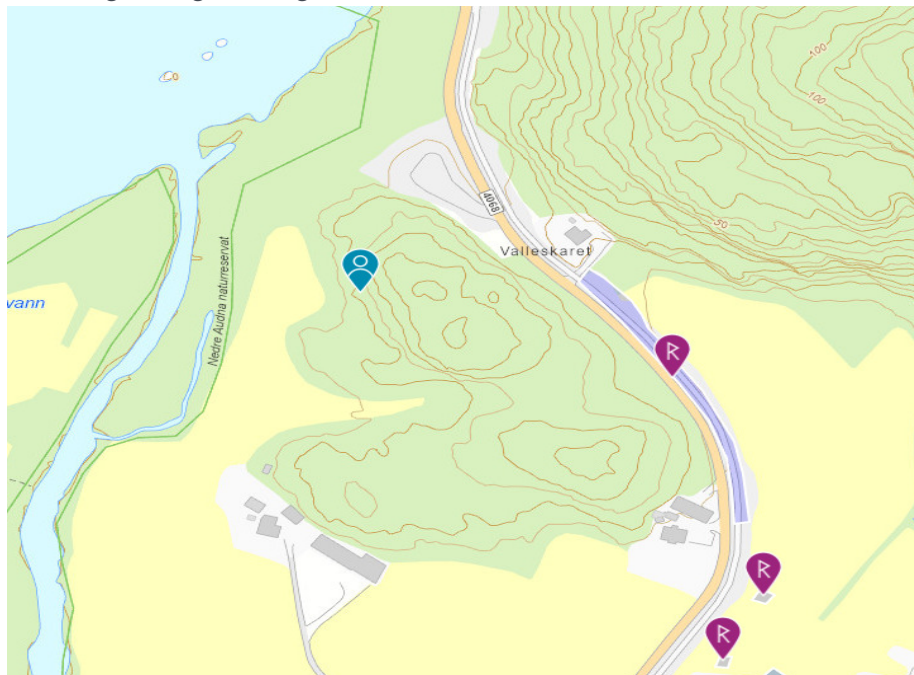


Bilde 2 og 3. Bilder tatt fra dyrka mark (beite) rett vest for planområdet.

Området er syd- vestvendt og har svært gode solforhold. Utsikt vil også i hovedsak bli mot sydvest mot Rødberg, Rødbergsøya, Audna og Homme.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen automatisk fredede kulturminner som er registrert i planområdet. Agder Fylkeskommune har i brev datert 24.08.21 opplyst at det ikke er behov for arkeologisk registrering i området.



Figur 4. Kilde: Naturbase kart, miljødirektoratet, tatt ut 10.01.2024

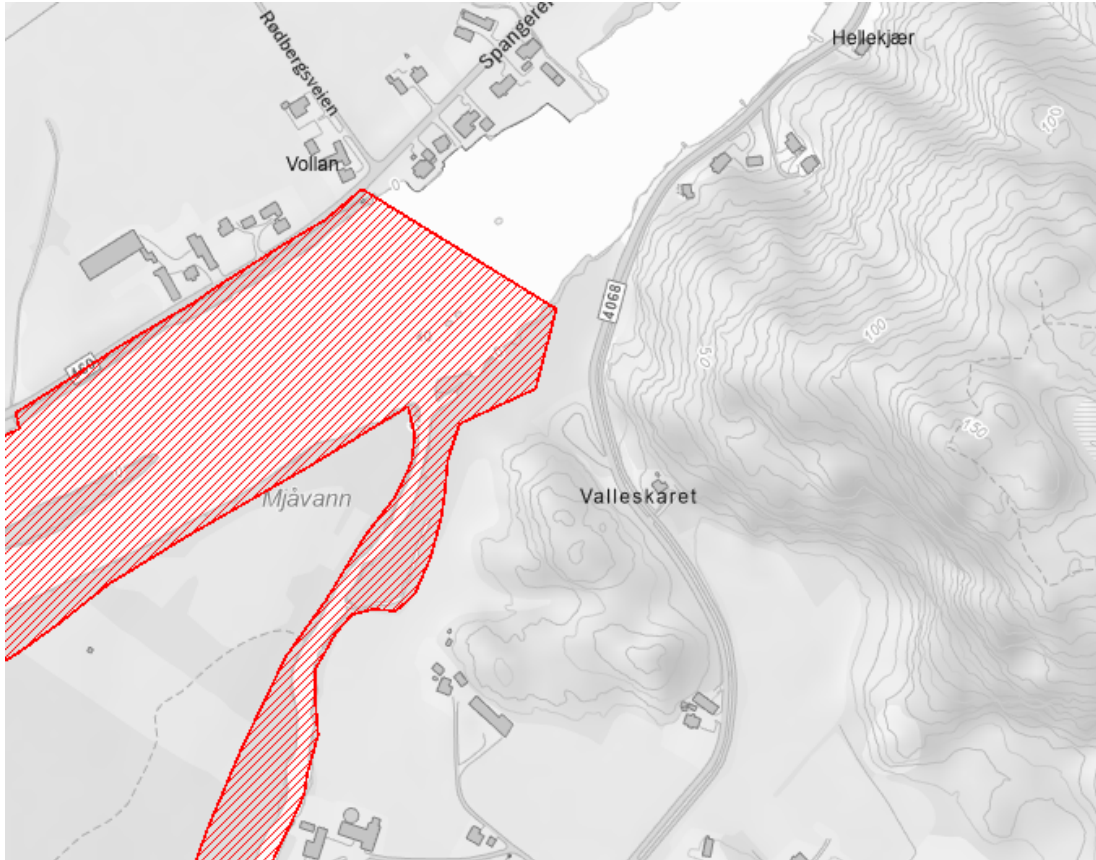


Bilde 4. Bunkers/skyte stilling, fra 2. verdenskrig. Skyte retning mot Audna / Rødberg.

Det er to bunkerser fra 2. verdenskrig i planområdet. En av disse vil bli bevart da den ligger i friluftsområde ut mot Hommesletta.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier av spesiell interesse innenfor planområdet. Vegetasjonen domineres av kjente arter som er vanlig for området. Hjortevilt og da hovedsakelig rådyr har tidvis tilhold i området.



Figur 5. Nedre Audna naturreservat, kilde; Naturbase kart, miljødirektoratet, tatt ut 10.01.2024.

Nedre Audna naturreservat ligger like vest for planområdet. Området er også registrert som et brakkvannsdelta i form av et større, lite påvirket elveutløp, Audna elva. Registrert som svært viktig verdi.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Selve planområdet bærer lite preg av bruk som rekreasjonsområde. Det er heller ikke kjent at det benyttes eller har vært særlig benyttet til rekreasjon.

Audnaelva med sin strandsone er registrert som svært viktig friluftsområde Kilde: Naturbase kart, miljødirektoratet, tatt ut 10.01.2024.

Større områder i høyereliggende terreng nordøst for planområdet er også registrert som svært viktige friluftsområder / turområder, Skjeggestad- og Herstølområdene. Og Fløyheia / hommefløyen er et kjent turmål. Disse blir ikke berørt av planforslaget, men er fine turområder å ha nær et boligfelt.

5.8 Landbruk

Deler av planområdet benyttes til beite for storfe. I underkant av en dekar er i gårdskart registrert som dyrket mark (men også dette benyttes i dag til beite). Syd for planområdet er det store arealer med dyrket mark, Hommesletta, som benyttes i all hovedsak til gressproduksjon.

5.9 Trafikkforhold

Det er ikke veier i området i dag. Tjømsveien / fylkesvei med tilhørende gang- og sykkelvei passerer på østsiden av planområdet, og planområdet vil måtte få adkomst direkte fra fylkesveien, med nytt kryss. Stipulert ÅDT 400.

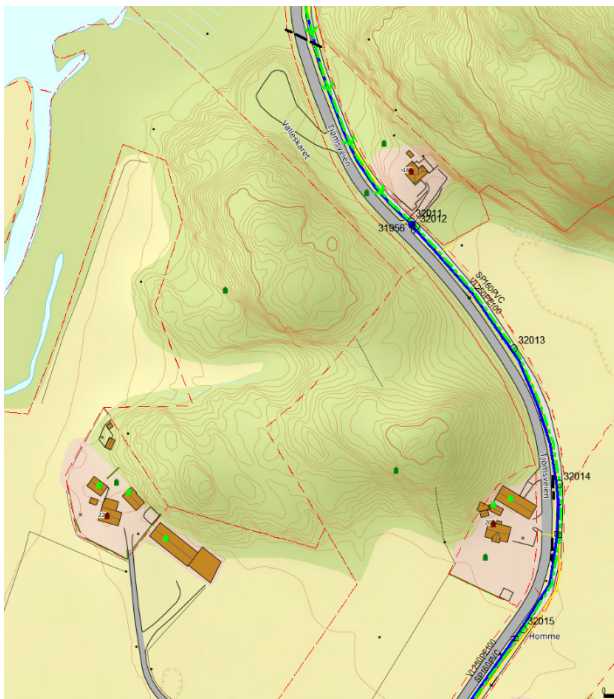
5.10 Barns interesser

Barn har ingen spesielle interesser i selve planområdet. Det går gang- og sykkelvei med gatebelysning forbi planområdet, stort sett sammenhengende helt opp til Vigeland sentrum, skole, idrettsanlegg og barnehage mm.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er i dag et ubebygde skoglandskap uten tilrettelegging.

5.12 Teknisk infrastruktur



Figur 6.

Offentlig vann og avløp «passerer» rett øst for planområdet, dvs. ligger i gang- og sykkelveien med mulighet for påkobling.

Det er strøm i nærområdet, men kan bli nødvendig med ny nettstasjon.

5.13 Grunnforhold

Det vurderes til å være gode grunnforhold i størstedelen av planområdet, da det er mye fjell i dagen. Nordlig del av planområdet må undersøkes nærmere før utbygging. Deler av planområdet (nordlig del) ligger under marin grense.

5.14 Støyforhold

Det er ikke registrert støykilder som berører området, utover noe trafikkstøy fra fylkesveiene, Tjomsveien (gul sone) og Audnedalsveien på Rødbergsida.

5.15 Luftforurensing

Det er ikke registrert / kjente luftforurensninger i området.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en egen relativt omfattende ROS-analyse som ivaretar både eksisterende situasjon og planlagte tiltak.

Det er ikke registrert forhold som utgjør en spesiell risiko eller fare.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Formål	Beskrivelse av formål	Areal
<i>Planen inneholder følgende formål (PBL. § 12-5):</i>		
Bebyggelse og anlegg		
BF2 – BF9	Boligbebyggelse – frittliggende småhus	16 980 m ²
RA	Renovasjonsanlegg	146 m ²
EA	Energianlegg	30 m ²
AV	Avløpsanlegg	82 m ²
LEK1 – LEK2	Lekeplass	1 419 m ²
Samferdselsanlegg, mm		
KV1 – KV4	Kjøreveg	4 956 m ²
GS	Gang- og sykkelvei	122 m ²
AVT	Annen veggrunn – tekniske anlegg	438 m ²
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	1 656 m ²
HPP	Holdeplass/plattform	135 m ²
LPL	Leskur/plattformtak	7 m ²
Grønnstruktur		
GN	Naturområde	9 124 m ²
TD	Turdrag	1 672 m ²
LNRF-formål		
KMV	Vern av kulturmiljø eller kulturminne	165 m ²
L	Landbruksformål	3 187 m ²
Sum areal		40 119 m²
<i>Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl. § 12-6):</i>		

Hensynssoner:		
	Frisikt, støysone og flomfare	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Boligbebyggelse, BF2 – BF9

Innenfor de enkelte byggeområdene BF2 – BF8 er det avsatt totalt 21 boligtomter. På disse skal det oppføres eneboliger med mulighet for en ekstra leilighet på inntil 60 m² BRA. På 5 av tomtene kan det om ønskelig oppføres tomannsboliger i stedet for eneboliger.

BF9 er avsatt tilleggsareal til gårdsbebyggelsen på gnr.352 bnr.2, avsatt etter ønske fra eier av 352/2.

6.2.2 Energianlegg, EA

Avsatt areal kan benyttes til anlegg av ny standard trafo / nettstasjon.

6.2.3 Avløpsanlegg, AV

Avsatt areal for oppsamling av avløpsvann og pumpestasjon for inn pumping på kommunal ledning.

6.2.4 Renovasjonsanlegg RA

Avsatte fellesareal for søppelhåndtering. Kan legges til rette for nedgravd løsning.

6.2.5 Lekeplasser, LEK1 – LEK2

Det er avsatt en sandlekeplass, LEK1 med et areal på 297 m². I tillegg er det avsatt en nærlekeplass LEK2 med areal på 975 m².

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med kommunens «normal for uteområder». Lekeplassene ligger sentralt i feltet og med en spredning slik at det blir kort vei fra den enkelte tomt, til nærmeste lekeplass.

6.2.6 Naturområde – grønnstruktur

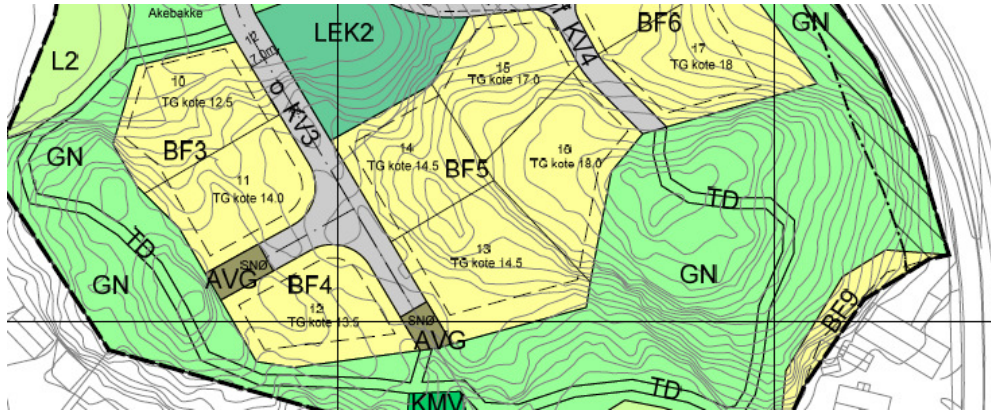
Skal i hovedsak opprettholdes med naturlig vegetasjon og terreng.

Det kan tilrettelegges for felles opphold på høydene sydvest for BF3 og sydøst for BF5/BF6. Kan tilrettelegges med grill, benker og bord samt enkle lekeapparater.

I tillegg kan det tilrettelegges med enkle gangstier/turdrag i områdene. Disse kan om nødvendig tilrettelegges med enkle trapper.

6.2.6 Holdeplass / leskur

Avsatt areal for buss stopp, i hovedsak skolebuss.



Figur 7. «Utsiktspunkt» sydvest for BF3 og sydøst for BF5 og BF6 kan tilrettelegges for felles opphold.

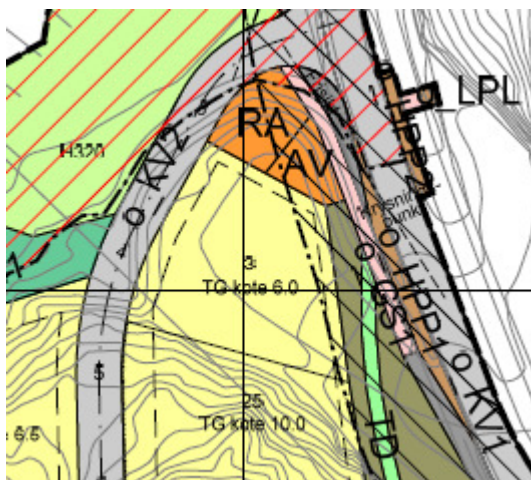
Rett nord for tomt 10 (se figur 11) er det avsatt areal til akebakke. Overskuddsmasse kan benyttes til å jevne ut denne, og man får da en fin akebakke i tilknytning til lekeplassen, som kan benyttes når det er snø.

6.2.7 Turdrag, TD

Det er vist turdrag / sti i ytterkant av planområdet, rundt store deler av boligfeltet, og frem til utsiktspunkter og fellesområder, også som snarvei ned til krysningspunktet med fylkesveien. Plan for opparbeidelse av krysningspunkt skal godkjennes av fylkeskommunen før igangsetting, jf. rekkefølgekrav.

Det kan foretas nødvendig opparbeidelse av stiene, inkl. enkle trapper der dette måtte være nødvendig

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



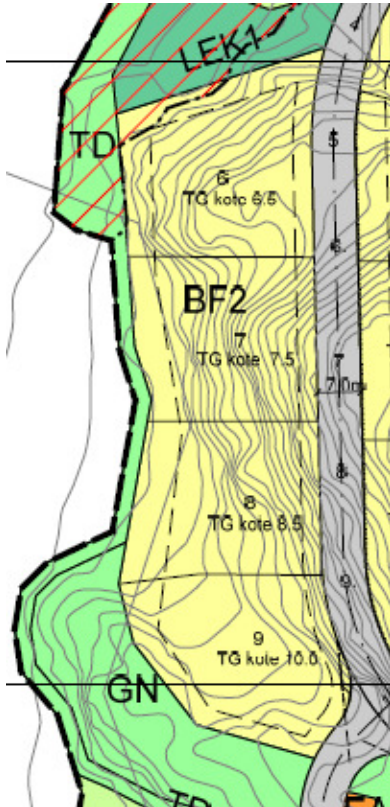
Figur 8.

Tomt 3 i område BF8 ligger der det i dag er lagret stein fra kommunens anlegg av gang- og sykkelvei langs Tjomsveien. Tomt 3 kan alternativt bebygges med tomannsbolig.

Den enkelte tomts høydeplassering er vist på plankartet, oppgitt TG er høyde for topp gulv i 1. etasje.

Tomtene i feltet er solrike og fine, med utsikt i hovedsak fokusert mot vest og syd.

Forslag til avkjørsler er vist i plankartet, disse kan justeres i forbindelse med planlegging av bygg, og skal fremgå av den enkelte byggesøknad.



Figur 9.

Tomtene 6-9 i område BF2 kommer på utsiden av adkomstveien inn i feltet. Terrenget inn mot veien må senkes, mens tomtene fylles opp mot vest.

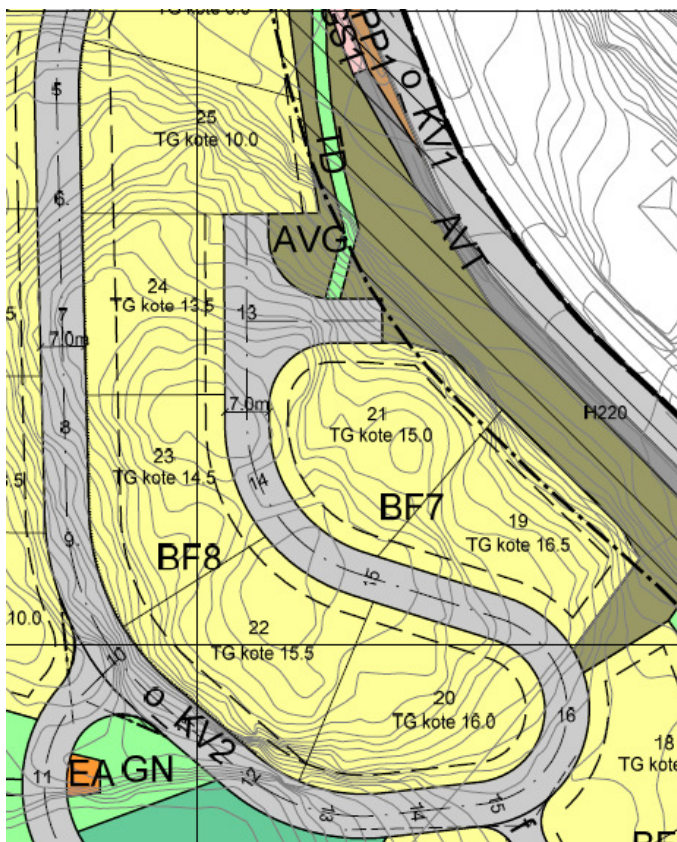
Fyllinger må jordkles, og en vil da få en naturlig og fin overgang mot landbruksareal / grøntområde.

Tomt 9 er i all hovedsak fyllingstomt.

Tomtene får en naturlig trapping på ca. 1 meter mellom tomtene langs veien, som har jevn stigning i dette området.

Tomtene kommer 5-6 meter lavere enn tomtene på motsatt side av veien, noe som er positivt i forhold til utsikt og kveldssol.

Samtidig kommer de 3-6 meter høyere enn landbruksarealene på vestsiden.



Figur 10.

Tomtene 19 - 25 i områdene BF7 og BF8 kommer på en høyde som må sprenges ned for å kunne bygges ut. Kollen sprenges ned og «nulles» ut på alle kanter, slik at det ikke blir gjenstående sprengte skjæringer. Mot adkomstvei og grønnstruktur må tomtene avsluttes med en kombinasjon av forstøtningsmur og fyllinger som jordkles.

Tomt 25 i område BF8 må bygges med tilbakefylt 1. etasje / underetasje mot syd, for å ta opp høydeforskjell på tomta og tilpasses avkjørsel.

Tomtene 19, 20 og 21 kan alternativt bebygges med tomannsboliger.

Høyder på bygg:

Dersom det bygges med saltak skal takvinkelen være mellom 20 og 35 grader, maksimal mønehøyde / gesimshøyde er 8,0 / 6,0 meter over angitt topp gulv for boligen og 5,0 / 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 pult tak er maksimal gesimshøyde 7,4 meter (høyeste gesims) over angitt topp gulv for boligen og 4,2 meter for frittliggende garasje (også det høyeste gesims).

Frittliggende bod/lekestue/hagestue kan ha en maksimal høyde på 3,5 meter over topp gulv, uansett takform.



Figur 13. 3d bilde med planlagt ny bebyggelse sett fra syd. Hommefløyen, kjent turmål i bakkant av bildet. Landbruksarealene på Hommesletta i forkant av bildet.

Tomteutnyttelse:

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt er satt til maksimalt BYA = 35 %, inkl. alle bygg og nødvendig parkering. Dvs. at ei tomt på 700 m² kan bebygges med maksimalt 245 m².

Frittliggende garasjer kan ha et maksimalt BYA på 50 m², og skal tilpasses hovedhuset med tanke på utforming, materialbruk og takform.



Figur 14. Planlagt bebyggelse sett fra Hommesletta. Hommefløyen til høyre i bildet.

Type bygg:

Da området ligger et stykke fra sentrum vurderes det som mest attraktivt med eneboliger, med mulighet for en sekundærleilighet / hybelleilighet på inntil 60 m² BRA.

Det er i tillegg åpnet for at det alternativt kan oppføres tomannsboliger på 5 angitte tomter, dvs. tomtenummer 3, 18, 19, 20, og 21.

Byggegrenser:

Det er på plankartet vist byggegrenser mot vei og grøntområder, mellom de enkelte tomtene vil 4-meters regelen gjelde.

6.4 Boligmiljø / bokvalitet

Det legges opp til et godt og attraktivt bomiljø i landlige omgivelser, samtidig som det er sentrumsnært.

Tomtene ligger i hovedsak syd- og vestvendt, dvs. de har mye sol og lys. En stor del av tomtene har også fin utsikt. Og tomtene er i svært liten grad utsatt for støy, støv eller andre forurensninger. Generelt vurderes tomtene til å ha høy kvalitet.

Det er lagt opp til gode og nære felles oppholdsarealer, for sosialt samvær, opphold og lek, både på lekeplasser og i naturområder, GN.

6.5 Parkering

Det er lagt opp til at alle tomtene får adkomst til og parkering på egen tomt. Det kreves to parkeringsplasser pr. bolig, og en ekstra dersom det bygges med sekundærleilighet / hybelleilighet. Parkeringsplassene kan være i garasje / carport, eller i det fri, i det fri regnes 15 m² pr parkeringsplass i forhold til utnyttelsen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Området grenser til Tjømsveien (fylkesvei), og får avkjøring direkte til denne. Langs Tjømsveien går det gang- og sykkelvei opp til Hestehaven.

Langs Tjomsveien går det også kommunale vann- og avløpsledninger, som feltet vil bli tilknyttet.

Det kan bli nødvendig med ny trafostasjon i området, må avklares nærmere med netteier. Plassering av eventuell trafo er markert på plankartet i samråd med netteier.

6.7 Trafikkløsning

Hovedveien inn i feltet o_KV2 og stikkveien o_KV3 er tenkt som kommunale veier, A1 veier iht. kommunens veinorm. Disse har en største stigning på 7,5 %, o_KV2 her en lengde på ca. 350 meter mens o_KV3 har en lengde på ca. 100 meter. Regulert veibredde er 7 meter, og veien skal asfalteres.

Veiene prosjekteres og anlegges med kommunal standard.

Begge veiene er planlagt med nødvendige snuplasser for renovasjon og brøyting mm.

Veien f_KV4 felles vei / avkjørsel som vedlikeholdes av brukerne.

Det er rekkefølgekrav om at kjørevei med kryssløsninger skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte tomt, før brukstillatelse / ferdigattest.

I samsvar med kommunens veinorm er det ikke planlagt med fortau / gang- og sykkelvei inne i feltet. Det er planlagt med gangsti/snarvei til krysningspunktet med fylkesveien. Byggeplan for krysningspunkt mm, skal foreligge og være godkjent av Agder fylkeskommune før igangsetting, jf. rekkefølgekrav.

Det er avsatt areal til buss stopp og ventebu, dette vil i hovedsak benyttes for skolebuss.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Veiene o_KV 2, o_KV3 og VA-anlegget i feltet planlegges overført til kommunen etter nærmere avtale / utbyggingsavtale.

6.9 Universell utforming

Krav til tilgjengelighet for den enkelte bolig ivaretas i byggesøknadene, jf. krav satt i tekniske forskrift.

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med kommunens «normal for uteområder», hvor det er satt krav om tilrettelegging for barn med nedsatt funksjonsevne.

Pga. bratt terreng vil store deler av veien være for bratte til å tilfredsstille kravene til universell utforming.

Gang- og sykkelveien langs Tjomsveien har relativt flat vertikalkurvatur, og er godt egnet for turer for de fleste brukergrupper. Dette gjelder også opp til Vigeland sentrum, skole, barnehage og idrettsplass mm.

6.10 Uteoppholdsareal

Den enkelte bolig vil få uteoppholdsareal på egen tomt. Det er i tillegg avsatt 2 lekeplasser og grønnstrukturområder som vil kunne tilrettelegges for felles opphold og ferdsel.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det vil ikke kunne drives med noe mer beite i planområdet, etter at det er ferdig utbygd. De store landbruksarealene på sydsiden blir i svært liten grad berørt av utbyggingen. Det er avsatt buffersone på minst 30 meter mot dyrket mark i syd. Landbruksarealet på vestsiden av planområdet kommer relativt nærme tomtene 5 - 11. Ifølge bonde benyttes dette arealet i dag til beite. Tomtene kommer 5-8 meter høyere enn beitearealet, og dette vurderes som lite konfliktyllet.

Dyrket mark i sydre del av planområdet forblir urørt og er avsatt til landbruksformål. I vestre del av planområdet (ved akebakke) berøres også noe dyrket mark. Dette området benyttes i dag til beite, området er skrint og det er helt minimalt med matjord som berøres. Det lille som er graves av og brukes til forbedring av jordene lengere vest / sydvest. Vi ser ikke behov for noen egen matjordplan.

6.12 Kollektivtilbud

Det går ikke rutebuss eller andre kollektivtilbud forbi planområdet. Man må opp til Hestehaven / Vigeland sentrum for å ta rutebuss. Skolebussen kjører forbi området.

6.13 Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor området. 2 bunkerser fra 2. verdenskrig ligger i området, den sydligste bevares. Bunkersen er inn målt og sikret med eget område for bevaring i plankartet, område KMV, «vern av kulturmiljø eller kulturminne».



Bilde 5. Bunkers / skyte stilling helt syd i planområdet, denne bevares.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Feltet tilkoples kommunalt nett som ligger i gang- og sykkelveien som passerer området. Avløpsvannet samles i område for avløpsanelgg, AV, og pumpes inn på kommunal ledning. Enkelte av tomtene vil få selvfall direkte til kommunalt anlegg. Overvann håndteres lokalt i feltet, og det vil være naturlig avrenning /infiltrasjon til sideterreng. Det er i bestemmelsene krav om at minimum 30 % av den enkelte tomt skal kunne drenere overvann.

Nærmere prosjektering i tekniske planer før igangsetting, jf. rekkefølgekrav.

6.15 Plan for avfallshenting

Boligene tilknyttes ordinær renovasjonsløsning, og det er satt av eget område hvor det kan tilrettelegges med nedgravd løsning.

6.16 Opparbeidelse / masseoverskudd

Det er til dels omfattende opparbeidelse av feltet. Det skal sprenges mye fjell og vil bli masseoverskudd, spesielt ved opparbeidelse av tomtene i område BF7 / BF8. Det vil være naturlig at størstedelen av feltet og tomtene opparbeides samtidig og før ny bygging av boliger igangsettes.

Overskuddsmasse vil i all hovedsak være steinmasser, noe som er å regne som en ressurs. Massene bearbeides internt i feltet over en periode og selges / leveres til andre prosjekter, fortrinnsvis i nærområdet. Erfaringsmessig er det alltid behov for steinmasser, og det anses som fordelaktig med kort transport, noe det vil bli til Vigelandsområdet.

Det er også en stor fordel at egne masser kan brukes til opparbeidelse av feltet, uten lang transport ved tilkjøring av masser.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det foreligger egen ROS-analyse, se eget vedlegg.

Konklusjonen i ROS-analysen er følgende;

«Det er ikke kommet frem risikoforhold som gjør at området anses som uegnet for den planlagte utbyggingen. Rekkefølgekrav og gjennomføring av planen vil ivareta og redusere sannsynligheten for at uønskede hendelser kan inntreffe».

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgekrav fremgår av planbestemmelsene:

3.1 Før igangsettingstillatelse

- Teknisk plan for vei, vann, overvann/flomvei, avløp og nedgravde søppelcontainere skal foreligge og godkjennes av teknisk drift, før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i området. Byggeplaner for krysningspunkt for fotgjengere, nytt kryss og avkjørsel til fylkesveien skal være godkjent av Agder fylkeskommune.
- Det skal tilrettelegges med infiltrasjonsgrøft som fanger opp overvann / avrenning i forbindelse med sprengning og fyllinger av sprengstein. Skal hindre avrenning til Audna / brakkvannsdeltaet.

- Utomhusplan for lekeplass LEK2 og turdrag TD, må foreligge og skal være godkjent av kommunen.
- Til hver søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en beskrivelse av material- og produktvalg, og en beregning av klimagassavtrykk som viser løsninger som gir reduserte utslipp. Beregningen skal følge anerkjent metode som gir reell mulighet for sammenligning og etterprøvnbarhet.

3.2 Før brukstillatelse / ferdigattest på nye boliger

- Lekeplassene LEK1 og LEK2 samt turdrag TD, skal være ferdig opparbeidet / tilrettelagt. For tomtene 3 og 6 er det kun krav om at LEK1 skal være ferdig.
- Sikker kryssing over fylkesveien være etablert.
- Opplegg til nedgravd avfallsløsning være etablert.
- Kjørevei med kryssløsninger skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte tomt.
- Til ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at klimabudsjett og – regnskap er fulgt opp, eventuelle avvik skal begrunnes.
- Fyllingsskråninger skal være jordkledd og tilsådd.
- Fortau gjennom Hestehaven industriområde til skolene være opparbeidet.

7 KONSEKVENsutREDNING

Planen vurderes til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, da den er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Se også punkt 2.5.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

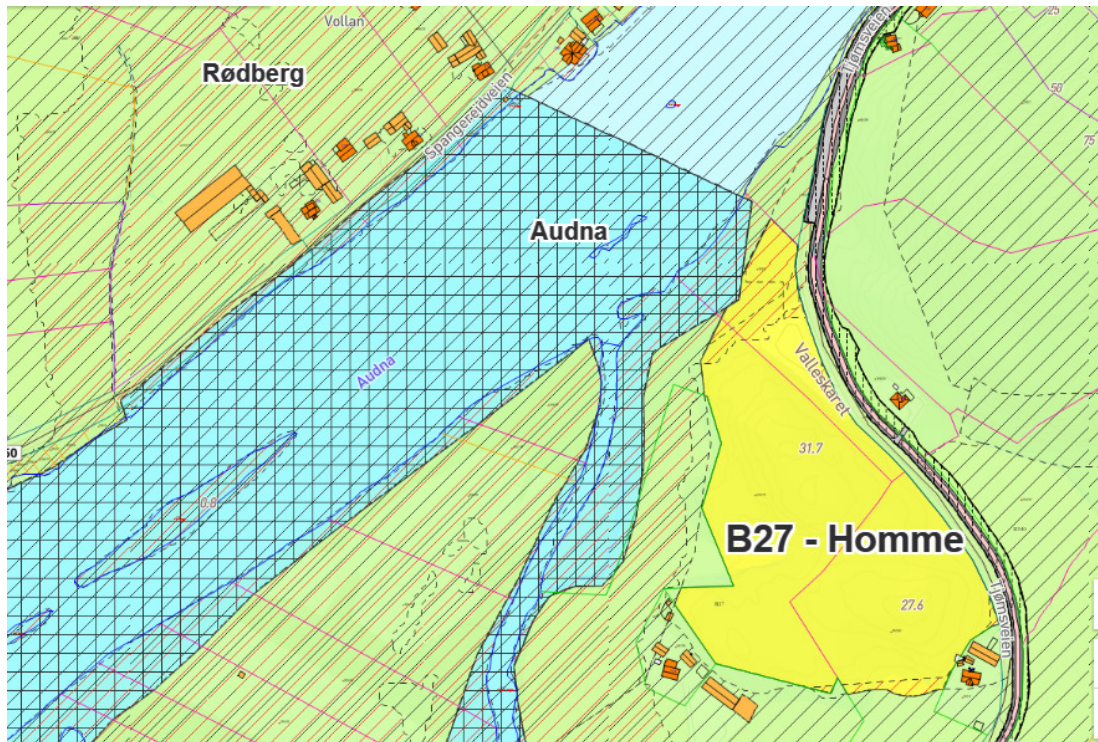
8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med kommuneplanen hvor området er avsatt til boligformål.

I nordøst er det tatt med noe areal av eksisterende fylkesvei, for å kunne tilpasse ny avkjørsler til fylkesveien.

Plangrensen mot vest er noe justert i forhold til kommuneplanen, da den opprinnelig fulgte en eiendomsgrense. Pga. eierskifter er det nå samme eier på begge sider av denne grensen og linja er rettet opp.

Justeringer ble diskutert og er del av referatet fra oppstartsmøtet med kommunen.



Figur 15. Utsnitt av kommuneplanen med gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei Hestehaven- Egeland, rett øst for planområdet.

Planområdet er relativt godt utnyttet, noe vi mener er riktig strategi når nye områder tas i bruk til utbygging.

I kommuneplanen fremgår det at det ved regulering skal tas hensyn til byggegrense mot elva, naturreservat, flomfaren og landbruksinteresser.

Dette mener vi er godt ivarettatt, bl.a. er byggegrense mot elva trukket inn 5-7 meter på den enkelte tomt, i forhold til byggeområde avsatt i kommuneplanen. Dette sikrer samtidig større avstand mellom bebyggelsen og naturreservatet.

8.2 Landskap

Eksisterende kuperte skogslandskap, vil endre karakter fra ubebygde til bebygde boligfelt. Markert topp nord i planområdet senkes og bebygges, mens markerte topper i sydøst og sydvest bevares, dette vil medføre at synsinntrykket sett fra sør (hommesletta), ikke vil bli så veldig endret.



Figur 16. Markert topp nord i planområdet må sprenges ned. Toppene i syd mot Hommesletta bevarer.

Markert topp nord i planområdet er stor, høy og bratt, og vi kan ikke se at det er mulig å utnytte planområdet på en god måte uten å sprengne denne ganske kraftig ned. Dette gjelder både i forhold til stigning på adkomstvei og nødvendig antall tomter for å kunne få økonomi i et sånt prosjekt som dette.

8.3 Stedets karakter

Stedet vil endre karakter fra ubebygd til bebygd med boligbebyggelse. Langs Tjømsveien er det i dag spredt boligbebyggelse, med noe tettere bebyggelse ute ved Egeland boligfelt. Planforslaget er sånn sett en videreføring av dette, området er også sentrumsnært og en naturlig utvidelse i randsonene til Vigeland. Naturlig nok vil det i fremtiden være vanskelig å få bygge på dyrket mark, og da vil det være sånne skogsteiger nærme eksisterende infrastruktur som er naturlig å bygge ut, og da vil det være riktig å utnytte disse godt.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke registrerte kulturminner og kulturmiljø i området.

Det er to nokså like bunkerser / skyte stillinger fra 2. verdenskrig i planområdet. Den sydligste ligger i grøntområde, den er inn målt og avsatt til «vern av kulturmiljø eller kulturminne» i planforslaget. Den er i dag ikke fredet og vil sånn sett få et sterkere vern i planen.

Den nordligste ligger i byggeområde BF8 og vil bli fjernet i forbindelse med utbyggingen.

8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. § 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må skaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

Et søk i Artsdatabanken viser at det er få registreringer i eller like utenfor planområdet, og registreringene er av livskraftige arter som furu, svartor, sangsvale og veps.

I Direktoratet for Naturforvaltning sin Naturbase er det ikke registreringer som blir direkte berørt av planforslaget.

Audna elva med kantsoner er registrert som brakkvannsdelta med stor verdi.

Området har nok i noen grad vært oppholdssted for hjortevilt og da spesielt rådyr. Da store deler av området de senere år er benyttet til beite, har det nok vært mindre opphold av hjortevilt.

Rådyr er det generelt mye av i distriktet.

Elgen trekker ut fra egne observasjoner øst-vest over jordene på sydsiden av planområdet, og eksempelvis til Rødbergøya.

Det er ikke kjente forekomster av «fremmede arter» innenfor planområdet.

Reguleringsbestemmelsene har eget punkt om at nye masser som tilføres planområdet, skal være «rene» med tanke på uønskede fremmede plantearter.

Konkrete vurderinger av §§ 8 – 12;

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 – føre- var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok, og denne paragrafen er ikke aktuell.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er ikke registrert vernede arter i området, og den samlede belastningen på økosystemet vurderes for å være akseptabel ved planlagt utbygging.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Kommer ikke til anvendelse her, da tiltaket ikke skal medføre miljøforringelser.

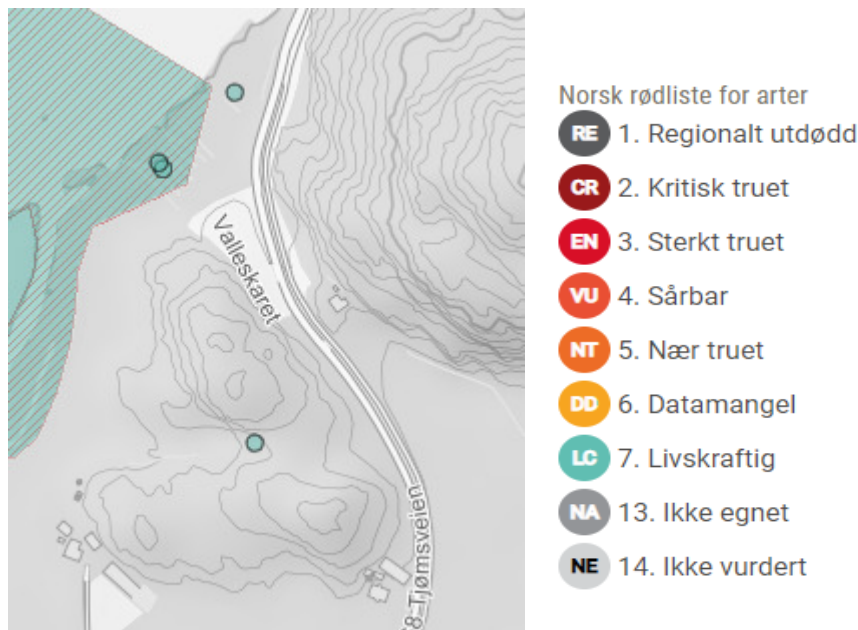
§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vil bli benyttet velkjente og forsvarlige teknikker og driftsmetoder på utbyggingen.

Konklusjon;

Konsekvensene for naturmangfoldet og miljøvirkningene av planen, synes totalt sett å bli akseptable ved en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen.

Planområdet synes i hovedsak å bestå av naturtyper og arter som i mindre grad blir berørt av utbyggingen, og vi vurderer det til ikke å være behov for nærmere utredninger i forhold til naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldlovens § 8-12. Og en anser at kravene / prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, er / vil bli ivaretatt.



Figur 17 Hentet fra Artsdatabanken (14.02.2024)
Kun livskraftige (LC) arter er registrert i området.

For å hindre avrenning fra eksempelvis sprengstein mot Audna og naturreservatet, er det satt rekkefølgekrav som skal sikre at dette fanges opp.

Nedre Audna naturreservat ligger like vest for planområdet, forskrift om fredning ble vedtatt i 1988. Forskriften regulerer hva som er lov ikke lov i reservatet, og det forutsettes at forskriften respekteres.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Selve planområdet brukes i dag i liten grad til rekreasjon, så det vil ikke bli noen forringelse pga. planforslaget. Nærområdene vil nok i større grad bli benyttet til rekreasjon. Langs Audna kan dette tenkes å påvirke naturreservatet i noen grad. Dette er imidlertid et nokså vått og utilgjengelig område, så dette vurderes ikke til å bli noe stort problem.

8.7 Trafikkforhold

Det vil bli noe økt trafikk på Tjomsveien mot Vigeland, og kanskje utover mot Egeland og Tjomsvågen, da det kan være aktuelt med båtplasser i de områdene. Langs Tjomsveien er det nylig anlagt gang- og sykkelvei, så noe økt trafikk vil være akseptabelt.

8.8 Barns interesser

Barns interesser vurderes i utgangspunktet ikke til å bli berørt av planforslaget. For barn som blir bosatt i området, er det relativt kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og turområder mm. Og det er tilrettelagt med ny gang- og sykkelvei langs store deler av Tjomsveien, og helt opp til sentrum.

Konsekvensene for barn og unge vurderes som små ved planforslaget.

Varsel om oppstart ble sendt barn- og unges representant og BU uten at innspill / merknader til planarbeidet er mottatt. Det vurderes ikke til å være behov for ytterligere medvirkning i dette planforslaget.

8.9 Energibehov – energiforbruk

Det vil bli behov for strøm til den enkelte nye bolig. Eventuelt behov for ny trafo avklares med netteier, det er satt av plass til ny trafo sentralt i feltet.

8.10 ROS

Det foreligger egen ROS-analyse. Det er ikke vurdert å være behov for tiltak for å forhindre uønskede hendelser, utover rekkefølgekrav satt i bestemmelsene.

8.11 Jordressurser/landbruk

Arealene er på gårdskart i all hovedsak avsatt som produktiv skog. I vest / vest for planområdet er det en smal stripe med dyrket areal, som brukes til beite. Størstedelen av planområdet benyttes til beite, noe som ikke vil kunne fortsette etter utbygging.

8.12 Teknisk infrastruktur

Ligger nærme planområdet og vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet. Det er positivt at eksisterende infrastruktur kan utnyttes uten større utbygginger.

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Overtakelse av vei, vann- og avløp vil medføre vedlikeholdskostnader, samtidig som det genererer økte inntekter. Attraktive boligområder gir også økte skatteinntekter.

8.14 Interessemotsetninger

Nærområdene syd (og vest) for planområdet benyttes i hovedsak til landbruk, og kan være konfliktyllet i forhold til boligbebyggelse. Det er imidlertid noe avstand mellom større arealer med dyrket mark og de nærmeste tomtene, så dette vurderes til å være akseptabelt.

8.15 Forholdet til 100-meters beltet

Blir ikke berørt, men planområdet ligger nærme Audna med sitt naturreservat. Det skal i utgangspunktet ikke skje noe i reservatet, men det er klart at noe mer ferdsel må kunne påregnes når området er bygd ut. Skog i naturreservatet og på elvekanten må ivaretas i samsvar med vernebestemmelsene og krav til kantvegetasjon.

8.16 Avveining av virkninger

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og vi kan ikke se at planforslaget får virkninger som ikke er / bør være ivaretatt i kommuneplanen. Tomtene ligger tilbaketrukket fra elva, og er ikke til hinder for allmenn ferdsel og opphold langs / på Audnaelva.

Planområdet kan enkelt tilknyttes eksisterende infrastruktur uten store inngrep, noe som vurderes som positivt.

Med bakgrunn i overforstående vurderer vi de totale konsekvensene av planforslaget som relativt små for det offentlige og allmennheten.

9 INNKOMNE INNSPILL

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er det kommet en del innspill både fra private og offentlige instanser. Disse er kommentert i eget vedlegg, datert 22.02.2024.

I forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn ble det også mottatt en del innspill i tillegg til innsigelser fra NVE og Statsforvalteren. Som følge av innsigelsene er 4 tomter tatt ut av planforslaget og det er foretatt noen mindre justeringer. Samtlige innspill er kommentert i skriv datert 21.11.2024.

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen og vil gi mange nye boligtomter med god kvalitet, bl.a. i form av utsikt, mye sol og fin natur. Nærhet til sentrum og natur bør gi attraktive boligtomter for alle aldersgrupper.

11 VEDLEGG

- Plankart, 1:1000 / A2, sist revidert 03.03.2026.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 03.03.2026.
- ROS-analyse, datert 24.04.24.
- Merknader/innspill i forbindelse med oppstart av planarbeid
- Vår kommentar til merknader/innspill, datert 22.02.24.
- Oppstarts melding / annonse
- Flomvurdering datert 16.05.25
- Kommentarer til innspill. 1.gangs off. ettersyn, datert 21.11.24