

**PLANBESKRIVELSE TIL
OMRÅDEREGULERING FOR VALLEMOEN
I
LINDESNES KOMMUNE.**

30.05.2015

Bakgrunn.

Reguleringsarbeidet utføres av Pål Dalhaug AS og Ing. Geir Gjertsen AS, for Lindesnes kommune.

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en overordnet plan for utbyggingsmønster og infrastruktur. Hovedveier, byggeområder og grønnstruktur skal avklares i områdereguleringen.

En omlegging av Fv.433 med ny avkjørsel til Fv.460 er en sentral føring i planarbeidet.

Planstatus.

I arealdelen til kommuneplanen for Lindesnes kommune er planområdet avsatt til byggeområde for boliger, med krav til felles planlegging.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger like nord for Vigeland sentrum på østsiden av Audnaelva.

Byggeområdene avgrenses av Fv.460 i øst, Fv.433 i vest og en kraftig høyspentlinje i nord.

Byggeområdene kommer i all hovedsak på dyrket mark, da de i tillegg er sentrumsnære forutsettes det en høy utnyttelse av området. Området er flatt og ligger i all hovedsak på kote 4 moh.

Innenfor planområdet ligger det to godkjente bebyggelsesplaner/detaljplaner hvor utbyggingen er igangsatt, men det er fortsatt mange ubebygde tomter/arealer innenfor disse to planområdene.

Planprosess og medvirkning.

I planprosessen har disse deltatt i første planutkast:

- Lindesnes Kommune
- Pål Dalhaug AS og Ing Geir Gjertsen AS
- Samt innspill fra offentlige instanser

Det er avholdt diverse møter og befaringer.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert av Lindesnes kommune den 31.10.2013 med frist for uttalelse 06.12.2013.

Det er i 2012 avsluttet et mulighetsstudie for Vallemoen, som et samarbeid mellom Lindesnes kommune og Vest-Agder Fylkeskommune. Intensjonen med mulighetsstudiet var at det skulle legge grunnlaget for den kommende områdereguleringen.

Det har også tidligere (i 2008 – 2011) vært jobbet med områdeplan for deler av dette området, uten at arbeidet da ble slutført. Bl.a foreligger det en ROS-analyse utarbeidet av ViaNova Kristiansand, datert 03.10.2008.

Innkomne merknader:

Det er innkommet merknader fra offentlige instanser. Nedenfor gis et kort sammendrag og våre kommentarer til merknadene.

Statens Vegvesen. Skriv datert 02.12.2013.

Vil vektlegge, trase for fv.433 med kryss til fv.460, rekkefølgebestemmelser, frisisiktsoner for vegkryss, byggegrenser og veggrunn.

Vår kommentar:

Er forsøkt ivare tatt i planforslaget. Har foreslått byggegrense på 20 meter til senter av fv.460 og 12 meter til fv.433. Dette for å kunne ivareta en høy utnyttelse av området.

Vest-Agder Fylkeskommune, brev datert 10.12.2013.

Generelt opplyses at fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet i hovedsak vil være knyttet til følgende forhold:

- Forutsetter at en høy utnyttelsesgrad opprettholdes
- Bokvalitet
- Barn og unges interesser
- Tilgjengelighet for alle
- Allmennhetens friluftinteresser
- Hensynet til de arealbevarende interesser som er knyttet til strandsonen langs Audna.
- Fortetting med kvalitet
- Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag
- Trafikksikkerhet
- Forholdet til kulturminner og kulturmiljø.

Vår kommentar:

Merknaden er søkt ivare tatt i planforslaget. Ny bebyggelse vil i all hovedsak komme minst 50 meter fra Audna, dagens fv.433 danner en naturlig byggegrense mot elva. Det planlegges ikke fysiske tiltak i Audna. Det legges opp til en relativt høy utnyttelse. Området er flatt og tilgjengelighet for alle bør kunne ivaretas på en god måte. Mange av disse forholdene må ivaretas videre i detaljplanene og byggeplanene for offentlige veier, gang- og sykkelveier, etc. Det er foretatt arkeologisk registrering i deler av planområdet, eventuelle videre krav om dette må fremmes i forbindelse med offentlig ettersyn.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvern avdelingen, brev datert 13.11.2013

- Forutsetter at en høy utnyttelsesgrad opprettholdes
- Inngrep i grunnen må vurderes i forhold til ”bygge- og graveforskriften.
- Utfylling eller mudring i Audna er i utgangspunktet forbudt.
- Det må utredes hvilke konsekvenser eventuelle avvik fra kommuneplanen vil medføre.
- Planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i planområdet.
- Miljøvirkningene av en utbygging må vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng.
- Det må tas hensyn til naturmangfoldet.
- Barn og unges interesser må ivaretas.

- Det skal gjennomføres ROS-analyse.

Vår kommentar:

Merknaden er søkt ivaretatt i planforslaget. Det planlegges ikke fysiske tiltak i Audna. Det legges opp til en relativt høy utnyttelse. Området er flatt og tilgjengelighet for alle bør kunne ivaretas på en god måte. Mange av disse forholdene må ivaretas videre i detaljplanene og byggeplanene for offentlige veier, gang- og sykkelveier, etc.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), mail til Lindesnes kommune.

Peker spesielt på forhold vedr. flom, skred og høyspentlinje.

Vår kommentar:

Ingen bygg tillates oppført med topp gulv lavere enn kote 4 moh. Håndtering av overvann må ivaretas i de tekniske planene, her vil det være gode muligheter for å lede overvannet til Audna, uten at det gjør skade på byggverk.

All bebyggelse kommer godt utenfor fareområde høyspent, og dette kan videre ivaretas i detaljplanene for det enkelte byggeområde.

Det vurderes til ikke å være snøskredfare innenfor planområdet, bl.a. pga. at det er bygd to rekker med boliger på østsiden av fv.460. Avstanden til skråningsfoten er relativt stor og området er generelt ikke særlig snørikt.

Agder Energi Nett AS, mail til Lindesnes kommune.

Har to 110 kV høyspentlinjer i området, disse kan ikke flyttes. Hvis nye veier ønskes bygget under disse må linjenes høyde over veien vurderes. Det er ikke tillatt å etablere veilys under, eller i umiddelbar nærhet til linjene. Ved eventuelt bygging av vei parallelt med linje vil plassering og mulighet for veilys vurderes. Linjenes byggeforbudssone er 8 meter fra nærmeste fase.

Kapasitet på eksisterende lavspenningsnett er begrenset og forsterkninger må påregnes.

Vår kommentar:

Ny fv.433 planlegges langs høyspentlinjene, byggeplaner for anlegg nærme høyspentlinjene må godkjennes av AE.

Norsk maritimt museum, brev datert 03.12.2013

Dersom planen åpner for inngrep i sjø i form av mudring eller annen graving mm, må det påregnes at NMM vil gjennomføre en arkeologisk undersøkelse under vann.

Vår kommentar:

Ok, det planlegges ikke fysiske tiltak i Audna.

Forholdet til naturmangfoldet / miljøvirkninger av planen;

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. § 8 og 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 ikke er registrert utrydningstruede dyre- eller plantearter i planområdet. Det er heller ikke i Direktoratet for Naturforvaltning sin Naturbase registrert verdifulle områder for beskyttelse og artsvern. Området består i all hovedsak av dyrket mark som også har vært høstet de senere år.

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 med en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen.

Planområdet synes å bestå av naturtyper og arter som det finnes relativt mye av, 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.

Beskrivelse av planforslaget.

Planforslaget består av:

-Plankart i målestokk 1:1000/A1 datert 30.05.2015

-Reguleringsbestemmelser datert 30.05.2015

-Planbeskrivelse datert 30.05.2015

-ROS-analyse datert 03.10.2008

-Innkomne merknader ved varsling

Sentralt i planarbeidet har vært å få på plass ”ny” fv.433. Det var i utgangspunktet ønskelig å la den gå langs høyspentlinjen helt ut til fv.460. Da ble det imidlertid problemer med frisisikten i krysset, grunnet eksisterende høyspentmaster. I planforslaget er derfor krysset flyttet ca. 100 meter mot syd. Vi anser dette for å være en god løsning som i liten grad går ut over byggeområdene, og som for enkelte beboere vil gi noe kortere vei når man skal mot sentrumsområdene.

Eksisterende veier og planlagt bebyggelse innenfor de to godkjente bebyggelsesplanene/detaljplanene, ”Vallemoen vest” og Vallemoen III - del 1”, legger sterke føringer for veistruktur og byggeområder.

Det er avsatt fem nye byggeområder, B1 – B5 med krav om senere detaljreguleringsplaner. Det totale byggeområdet er på ca. 42 da. Det er avsatt områder til grønnstruktur som sammen med eksisterende lekeplasser/grønnstruktur vil gi store sammenhengende lek/friområder. Det er også krav om at det skal avsettes ytterligere grønnstruktur og nærlekeplasser innenfor det enkelte byggeområde.

Området vest for ”gamle” fv.433 er i sin helhet avsatt til friområde, og kan opparbeides med stier og fellestiltak som fremmer bruken av området til friluftsliv.

Sammen med plankartet vil reguleringsbestemmelsene med rekkefølgekrav være styrende for den videre utviklingen av området.

Konsekvenser for barn og unge.

Det tas ikke i bruk områder til nye byggeområder / veier som i dag benyttes i særlig grad av barn og unge. Det vil bli tilrettelagt / åpnet nye områder som gir økte muligheter for aktivitet og friluftsliv for alle. Nye stier og gang- og sykkelveier gir økte turmuligheter.

Ballbane/kvartalslekeplass ligger sentralt plassert innenfor eksisterende reguleringsplan for ”Vallemoen Vest”. Sammen med grønnstruktur avsatt i denne områdeplanen, får man et sammenhengende lek/parkområde helt ut til Audna, hvor det også er gode bademuligheter.

Skole, idrettsanlegg og sentrum med kulturhus/bibliotek mm, ligger like sør for dette området, og det vil bli sammenhengende gang- og sykkelvei / fortau til alle disse funksjonene. Det er også satt rekkefølgekrav for utbygging av gang- og sykkelvei / fortau.

Tilgjengelighet for alle

Planområdet er flatt og gir veldig gode muligheter for tilrettelagt bruk for bevegelseshemmede. Dette må ivaretas videre i detaljplanleggingen og byggeplaner.

Risiko og sårbarhet.

Det foreligger egen ROS-analyse, se eget vedlegg.

30.05.2015