



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2013/2868			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 9813/2017	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 19.09.2017	SAKSNR: 65/17	

## Områdeplan for Vallemoen - 2.gangsbehandling

### Vedlegg:

- 1 Revidert planforslag Vallemoen områderegulering
- 2 Best. Vallemoen
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Ros - Vallemoen
- 5 Vedtak
- 6 Innspill, Fylkesmannen
- 7 Innspill, Fylkeskommunen
- 8 Innspill, NMM
- 9 Innspill, Vegvesenet
- 10 Innspill, Landbruksforvaltningen
- 11 Kompletterende innspill, landbruksforvaltningen
- 12 Innspill, Roland
- 13 Innspill, Vigeland m/fler
- 14 Innspill, Valle Eiendom
- 15 Vedlegg, Kart
- 16 Innspill, Lohne

### Rådmannens forslag til vedtak:

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdeplan for Vallemoen, datert 04.06.15, med bestemmelser datert 09.06.15 ut til nytt offentlig ettersyn med følgende endringer:*

*Pkt.1 Område B3 tas ut av planen.*

*Pkt.2 Det settes inn reguleringsbestemmelse som sikrer at nye masser som tilføres området skal være rene, dvs. ved ikke å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede/svartelistede plantearter.*

*Pkt.3 Skipsfunnet, og en tilstrekkelig sone rundt funnstedet blir regulert til hensynssone etter kulturminneloven.*

*Pkt.4 Det settes krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Evt. kan jorda legges i jordbank.*

*Pkt.5 Ved kryss mellom V1 og V2 endres byggegrenser på B2 i tråd med fjerde ledd i veglovens § 29.*

*Pkt.6 For kryss mellom V2 og V3 og mellom V2 og V4 må frisiktsoner for trafikk fra nord på ny veg endres til 20 x 45 m, i tråd med figur E.7 i håndbok N100. Byggegrenser må endres til minst 2 m fra endret frisiktlinje.*

*Pkt.7 GS1 reguleres med trafikkdeler mot kjøreveg helt fram til V5, slik at endring mellom gs-veg og fortau foretas ved kryssing av avkjørsel.*

*Pkt.8 Det settes inn en bestemmelse med føringer for detaljregulering av delfelt som sikrer at det fokuseres på gode forbindelseslinjer/grøntstruktur ned mot elva, samt at strukturen knytter sammen leke- og uteoppholdsarealer.*

*Pkt.9 Horisontalkurvatur for ny veg bør fremgå av plankart, og breddeutvidelser bør innarbeides i henhold til kapittel E.3 i håndbok N100.*

*Pkt.10 Innsnevring ved avslutning på ny veg i nordre del av planområde forskyves til nord for kurven.*

*Pkt.11 Reguleringsbestemmelse i 4.4, om at nødvendige fyllinger/skjæringer for veger kan anlegges på tilstøtende arealer fjernes.*

*Pkt.12 Avløpsledningen som går over området markeres som hensynssone på plankartet. Det settes inn tilhørende bestemmelser.*

*Pkt.13 Det settes inn bestemmelse: Plan for tekniske anlegg vei, vann og avløp skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse i hvert delfelt.*

*Pkt.14 Det settes som rekkefølgekrav at f\_L3 må opparbeides før det gis byggetillatelse i område B13, B16 og B17.*

*Pkt.15 Det settes inn et generelt krav om 2 biloppstillingsplasser pr enhet.*

*Pkt.16 I bestemmelsen 3.1.1 tas maks BYA på 40 m<sup>2</sup> for garasje bort. Maks gesimshøyde fjernes også.*

*Pkt.17 Det settes inn i bestemmelsene vedr. plan for tekniske anlegg, vei, vann og avløp, at det også må leveres inn plan for håndtering av overvann. Det skal tas spesielt hensyn til jordbruksareal nord for planområdet som har drenerende grøfter gjennom planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen før utbygging tillates.*

*Pkt.18 Beskrivelse i bestemmelsene om at utendørs parkering inngår i utnyttelsen bør fjernes, da dette styres av gjeldende beregningsregler.*

*Pkt.19 Det presiseres i bestemmelsen 5.1 siste del «som ikke reduserer kvaliteten på området.»*

## **Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 19.09.2017**

### **Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

*Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdeplan for Vallemoen, datert 04.06.15, med bestemmelser datert 09.06.15 ut til nytt offentlig ettersyn med følgende endringer:*

*Pkt.1 Område B3 tas ut av planen.*

*Pkt.2 Det settes inn reguleringsbestemmelse som sikrer at nye masser som tilføres området skal være rene, dvs. ved ikke å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede/svartelistede plantearter.*

*Pkt.3 Skipsfunnet, og en tilstrekkelig sone rundt funnstedet blir regulert til hensynssone etter kulturminneloven.*

*Pkt.4 Det settes krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Evt. kan jorda legges i jordbank.*

*Pkt.5 Ved kryss mellom V1 og V2 endres byggegrenser på B2 i tråd med fjerde ledd i veglovens § 29.*

*Pkt.6 For kryss mellom V2 og V3 og mellom V2 og V4 må frisiktsoner for trafikk fra nord på ny veg endres til 20 x 45 m, i tråd med figur E.7 i håndbok N100. Byggegrenser må endres til minst 2 m fra endret frisiktlinje.*

*Pkt.7 GS1 reguleres med trafikkdeler mot kjøreveg helt fram til V5, slik at endring mellom gs-veg og fortau foretas ved kryssing av avkjørsel.*

*Pkt.8 Det settes inn en bestemmelse med føringer for detaljregulering av delfelt som sikrer at det fokuseres på gode forbindelseslinjer/grøntstruktur ned mot elva, samt at strukturen knytter sammen leke- og uteoppholdsarealer.*

*Pkt.9 Horisontalkurvatur for ny veg bør fremgå av plankart, og breddeutvidelser bør innarbeides i henhold til kapittel E.3 i håndbok N100.*

*Pkt.10 Innsnevring ved avslutning på ny veg i nordre del av planområde forskyves til nord for kurven.*

*Pkt.11 Reguleringsbestemmelse i 4.4, om at nødvendige fyllinger/skjæringer for veger kan anlegges på tilstøtende arealer fjernes.*

*Pkt.12 Avløpsledningen som går over området markeres som hensynssone på plankartet. Det settes inn tilhørende bestemmelser.*

*Pkt.13 Det settes inn bestemmelse: Plan for tekniske anlegg vei, vann og avløp skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse i hvert delfelt.*

*Pkt.14 Det settes som rekkefølgekrav at f\_L3 må opparbeides før det gis byggetillatelse i område B13, B16 og B17.*

*Pkt.15 Det settes inn et generelt krav om 2 biloppstillingsplasser pr enhet.*

*Pkt.16 I bestemmelsen 3.1.1 tas maks BYA på 40 m<sup>2</sup> for garasje bort. Maks gesimshøyde fjernes også.*

*Pkt.17 Det settes inn i bestemmelsene vedr. plan for tekniske anlegg, vei, vann og avløp, at det også må leveres inn plan for håndtering av overvann. Det skal tas spesielt hensyn til jordbruksareal nord for planområdet som har drenerende grøfter gjennom planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen før utbygging tillates.*

*Pkt.18 Beskrivelse i bestemmelsene om at utendørs parkering inngår i utnyttelsen bør fjernes, da dette styres av gjeldende beregningsregler.*

*Pkt.19 Det presiseres i bestemmelsen 5.1 siste del «som ikke reduserer kvaliteten på området.»*

### **Bakgrunn:**

Planforslaget for områderegulering av Vallemoen fremmes av Pål Dalhaug AS og Ing. Geir Gjertsen AS på vegne av 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.

### **Planprosessen:**

Melding om oppstart av planarbeidet ble foretatt 31.10.2013. Teknisk styre 1.gangsbehandlet planen den 16.06.15, og fattet følgende enstemmige vedtak:

*«Teknisk styre vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til Områdereguleringsplan for Vallemoen, datert 04.06.15, med tilhørende bestemmelser datert 09.06.15, ut til offentlig ettersyn.»*

### **Offentlig ettersyn:**

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.07.15 – 04.09.15 og i den forbindelse kom det inn følgende innspill. Innspillene gjengis kort, det vises til vedlagte brev for fullstendig tekst.

### **Offentlige innspill:**

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 25.08.15:

Det er forutsatt høy utnyttelse fordi området ligger på dyrka mark og er sentrumsnært. Så lenge utnyttelsesgraden gjelder som et minstekrav aksepteres denne. Etterlyser rekkefølgekrav for felles lekeplasser for alle enhetene i feltet.

Gir faglig råd om at reguleringsbestemmelsene sikrer at nye masser som tilføres området skal være rene, dvs. ved ikke å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede/svartelistede plantearter.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Det foreslås at det settes som rekkefølgekrav at f\_L3 må opparbeides før det gis byggetillatelse for område B13, B16 og B17. Resterende lekeplasser er alt ferdig opparbeidet. Det foreslås at det settes inn bestemmelse om rene masser.*

Vest-Agder Fylkeskommune, 08.09.15:

Mener det er positivt at det legges opp til høy utnytting og at det settes av store og attraktive områder langs elva til friområder. Forutsetter at et gjennomgående tema i detaljplanleggingen av hvert delfelt blir gode forbindelseslinjer/grøntstruktur ned mot elva, samt at strukturen knytter sammen leke- og uteoppholdsarealer. Det gis faglig råd om rekkefølgekrav som sikrer ferdigstilling av lekeareal innen nye boliger tas i bruk. Minner også om at det må gjennomføres arkeologisk registrering av området.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Arkeologisk registrering er nå gjennomført uten funn. Foreslår at det settes inn en bestemmelse med føringer for detaljregulering av delfelt som sikrer at det fokuseres på gode forbindelseslinjer/grøntstruktur ned mot elva, samt at strukturen knytter sammen leke- og uteoppholdsarealer.*

Norsk Maritimt Museum (NMM), 27.08.15:

Museet har registrert et vernet kulturminne etter kulturminnelovens § 14 innenfor reguleringsplanens grense. Det gjelder Askeladden ID 136399. Vraket er en flatbunnet leker eller pram. Funnet består av en bunnseksjon med tre bordganger og en flat bunnstokk. NMM anmoder om at skipsfunnet, og en tilstrekkelig sone rundt funnstedet (forslagsvis 10m, minimum 5m), blir regulert til hensynssone etter kulturminneloven. Minner også om meldeplikt ved funn av kulturminner.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Det foreslås at det legges inn hensynssone i tråd med NMM sitt innspill.*

Fylkeskonservator, 14.07.17:

Det ble foretatt en arkeologisk registrering av 15 sjakter innenfor planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner i noen av sjaktene. De har derfor ingen merknader til planen.

Statens Vegvesen, 19.08.15:

Har flere merknader til planen:

1. På område B3 må byggegrenseavstand endres til minst 12 m fra midten av planlagt veg, jfr. planbeskrivelse.
2. Ved kryss mellom V1 og V2 bør byggegrenser på B2 og B3 følge en linje mellom punkter som er 40 m fra skjæringspunkt på midtlinjer i kryss, i tråd med fjerde ledd i veglovens § 29.
3. For kryss mellom V2 og V3 og mellom V2 og V4 må frisiktsoner for trafikk fra nord på ny veg endres til 20 x 45 m, i tråd med figur E.7 i håndbok N100. Byggegrenser må endres til minst 2 m fra endret frisiktlinje.

4. GS1 bør reguleres med trafikkdeleer mot kjøreveg helt fram til V5, slik at endring mellom gs-veg og fortau foretas ved kryssing av avkjørsel.
5. Horisontalkurvatur for ny veg bør fremgå av plankart, og breddeutvidelser bør innarbeides i henhold til kapittel E.3 i håndbok N100, jfr. tilsvarende merknad i vår uttalelse 02.02.11.
6. Foreslått avslutning på ny veg i nordre del av planområde vil innebære reduksjon av vegbredde i kurve, der det etter håndbok N100 er krav om breddeutvidelse. Innsnevring bør forskyves til nord for kurven.
7. Foreslått reguleringsbestemmelse i 4.4, om at nødvendige fyllinger/skjæringer for veger kan anlegges på tilstøtende arealer, er uheldig med tanke på å avklare arealbruk. Dersom veger vil kreve arealer ut over områder for *annen veggrunn* i planforslag bør dette avklares ved å innarbeide nødvendige arealer i planen. For områder med plankrav vil dette eventuelt kunne innarbeides i detalj reguleringsplaner.

Vegvesenet har tidligere uttalt at vei må omklassifiseres før plan kan vedtas, men har i e-post datert 15.10.15 bekreftet at omklassifisering av vei vil kunne avklares senere når det blir aktuelt å bygge den nye vegen, ettersom det kan ta noe tid før ny samleveg lenger nord blir bygd.

*Saksbehandlers kommentar:*

1. *B3 foreslås tatt ut av planen, på grunn av manglende arkeologisk registrering.*
2. *Foreslås endret i tråd med innspill.*
3. *Foreslås endret i tråd med innspill.*
4. *Foreslås endret i tråd med innspill.*
5. *Foreslås endret i tråd med innspill.*
6. *Foreslås endret i tråd med innspill.*
7. *Foreslås fjernet.*

Teknisk drift, 04.09.15:

1. Veiene ser OK ut til overtakelse.
2. Den avløpsledningen som går over området bør markeres på «Områdeplan for vallemoen».
3. Det er behov for en ekstra pumpestasjon, og det må settes av areal til dette i området rundt energistasjonen.
4. Ved plan for utarbeidelse av VA i området, skal utbygger ta kontakt med kommunen for rådgøring og overordna VA plan.
5. Overvann skal håndteres lokalt, områdene GR1 og GR2 foreslås som fordrøynings områder.

*Saksbehandlers kommentar:*

1. *Ok*
2. *Foreslår å legge denne inn som en hensynssone.*
3. *Det er levert inn kart som viser hvor denne er tenkt plassert. Det foreslås at dette legges inn med formål kommunalteknisk anlegg K2*
4. *Forslår at det settes inn bestemmelse: «Plan for tekniske anlegg vei, vann og avløp skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse i hvert delfelt».*
5. *Forslag til bestemmelser åpner for at det kan anlegges teknisk anlegg som er nødvendige for feltet i området. Foreslås at det presiseres i bestemmelsen «...som ikke reduserer kvaliteten på området.»*

Landbruksforvaltningen, 13.08.15 og 19.08.15:

Ved utvikling av et slikt byggefelt med fokus på eneboliger og tilknyttede veiareal, blir et forholdsvis stort volum med god jordbruksjord overflødig. Denne jord (0-0,5 m) bør gjenbrukes for matproduksjon. Vi foreslår derfor at det utarbeides krav som tilgodeser at denne jord kan tilbys aktive jordbrukere for å vinne ny jordbruksmark eller utbedre eksisterende areal. Eventuelt kan en jordbank etableres for midlertidig deponi av jordmassene inntil interesserte mottakere av jordressursen er identifiserte. Ved utvikling av området oppstår frittstående teiger med god jordbruksmark nord for høgspenlinjen. Disse restarealene er en viktig landbruksressurs som bør ivaretas gjennom en god bruksrasjonalisering. Landbruksforvaltningen mener at det i reguleringsprosessen bør stilles krav til at slike restareal blir lagt ut for salg som tilleggsjord til aktive nabobruk.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Det foreslås å sette krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Evt. kan jorda legges i jordbank. Når det gjelder restareal har man ikke hjemmel til styre salg gjennom bestemmelsene. Restarealene blir imidlertid fortsatt liggende i LNF- område, med hensynssone landbruk, og vil derfor ikke kunne bebygges. Mest sannsynlig vil det derfor bli uansett aktive nabobruk som kjøper disse ved evt. salg.*

### **Private innspill:**

Olav Erik Roland, 27.08.15:

Eier av gnr.58 bnr.26, område B3 i planforslag. Mener o\_V2 har fått en «kunstig» linjetrase. Ønsker at veien følger høyspentlinje helt fra o\_V1. Er klar over at høyspentmaster i utgangspunktet sperrer for dette, men håper at Agder Energi kan kontaktes for å finne en løsning på dette. Hvis ikke dette er mulig ber Roland om at avkjørselen til o\_V2 fra o\_V1 flyttes lenger mot syd. Dette ut fra at vår eiendom blir kraftig beskåret på alle kanter.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Det var i utgangspunktet ønskelig å la ny fv 433 gå langs høyspentlinje helt ut til fv 460. Agder Energi har i sin uttalelse opplyst at det er begrenset mulighet for å justere disse høyspentmastene. Mastene kan flyttes noen få meter i linjeretning og det er usikkert om dette vil være nok til å sikre siktlinje. Dette ble grovt anslått til å ha en kostnad for utbygger på 400 000 kr og oppover i 2013. En må anta at kostnadene i dag vil overstige dette beløpet betydelig. Dersom man flytter avkjørsel noe lenger mot syd vil dette forlenge fv 433 ytterligere og på grunn av nødvendig kurvatur vil økning av byggeområde bli minimal.*

Vigeland, Corneliussen, Hægbostad, 24.08.15:

Eiere av de tre boligene som ligger vest for B8, B7 og B1. Viser til at det haster med å få legge om veien da trafikkmengden har økt betraktelig etter oppstart av feltene. Ønsker snarlig tidsfrist for ferdigstilling av ny vei. Bemerket også behov for parkering til badeplass.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Gjennomføring av ny vei er kun mulig gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene som knyttes opp mot ny bebyggelse/nye delfelt. Flytting av vei vil derfor først gjennomføres ved utbygging av disse nye områdene.*

*Tanken er at man skal gå/sykle til badeplass og ikke bruke bil. Det er også lite muligheter til å legge parkering langs vei som fortsatt er kjørevei i forslag til plan.*

Valle Eiendom, 03.09.15:

Mener Fylkesvei er lagt unaturlig med en ekstra sving som medfører unødig bruk av areal til vei og tar bort mye tomtareal, har lagt ved skisse slik de ønsker veien skal gå langs høyspent.

Mener også at grøntområdet tar veldig mye plass og ønsker å flytte Gr1 mot nord som vist på skisse.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Vedrørende fylkesvei, se kommentar over.*

*Det er viktig at grøntområder er sammenhengende og inkluderer lekeområder. Ved å flytte grøntområde vil fotballbanen bli veldig innebygd. Det bør være sammenheng mellom fotballbane og grøntområde. Slik det ligger nå er grøntområdet i dette området fordelt nokså likt mellom Konsmo Fabrikker og Valle Eiendom. Dersom man senere skulle ønske en omrokering av grøntområdet og dette ikke vil gå ut over kvaliteten på fotballbane eller grøntområder kan dette også eventuelt tas med i detaljplanleggingen for delfelt B4.*

Lillian M. Lohne, 04.09.15:

Eier av gnr.58 bnr.208, nord for B4 på planforslag. Viser til at dette er fulldyrket areal som har drenerende vannveier (åpne grøfter) gjennom det reguleringsforeslåtte areal. Denne jorda dreneres sørover og ut til elva. Lohne ber om at dette innarbeides i plan, da dette er avgjørende for at arealets produktivitet blir ivaretatt. Ber også om at eiendommen tildeles en funksjonell avkjørsel fra ny Fylkesvei.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Det foreslås at det settes inn i bestemmelsene vedr. plan for tekniske anlegg, vei, vann og avløp at det også må leveres inn plan for håndtering av overvann. Det skal tas spesielt hensyn til jordbruksareal nord for planområdet som har drenerende grøfter gjennom planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.*

*Når det gjelder evt. avkjørsel blir denne liggende utenfor planområdet. Når vei blir opparbeidet og omklassifisert til Fylkesvei kan det søkes til Vegvesenet om avkjørselstillatelse.*

### **Arkeologisk registrering:**

I forbindelse med arkeologisk registrering ble alle berørte grunneiere kontaktet. Det ble avtalt at grunneiere selv skulle koste registrering på deres fremtidige byggeområder og kommunen skulle koste registrering på resterende areal. Det ble inngått avtale med alle grunneiere med unntak av eier av område B3. Han ønsket ikke arkeologisk registrering på sin tomt, og denne inngår derfor ikke i registrert område. For å kunne vedta planen må derfor område B3 tas ut av planen. Grunneier er informert om dette.

### **Generelt:**

- Det bør settes inn et generelt krav om 2 biloppstillingsplasser pr enhet.
- I bestemmelsenes 3.1.1 bør det tas bort maks BYA på 40 m<sup>2</sup> for garasje, da dette begrenses av % BYA for tomta. Gesimshøyde bør tas bort, da denne er lav og styres av maks mønehøyde og takvinkel.
- Beskrivelse i bestemmelsene om at utendørs parkering inngår i utnyttelsen bør fjernes, da dette styres av gjeldende beregningsregler.

### **Biologisk mangfold:**



Det henvises til planbeskrivelsen hvor planen er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

**Konklusjon:**

Saksbehandler anbefaler at den foreliggende områdeplan for Vallemoen, datert 04.06.15, med bestemmelser datert 09.06.15 legges ut til nytt offentlig ettersyn. Kommunen har ved 1. gangsbehandling stilt seg positiv til planforslaget. De innkomne uttalelsene gir ikke grunn til å innta noen annen holdning til planen dersom nevnte endringer gjennomføres.

**Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:**

Arkeologisk registrering er nå gjennomført. Konsekvenser for folkehelse og barn og unge er vurdert i planbeskrivelsen. Det tas ikke i bruk områder innfor planen som brukes i spesiell grad av barn og unge. Det legges opp til større grøntområder i forbindelse med fotballbane, samt friområde langs elva. Flytting av fylkesvei og opparbeidelse av gang- og sykkelvei anses som positive trafiksikkerhetstiltak for folkehelse og barn og unge.