

# Planbeskrivelse for Åsafjellet

Plan id: 201406

## Sammendrag

Detaljregulering for Åsafjellet er en plan for utbygging av boligfelt med tilhørende vei og lekeplass. Det planlegges åtte nye eneboliger og tre tomter hvor det skal være to til tre boenheter. Reguleringen er i tråd med kommuneplanen og plan- og miljøutvalgets vedtak av 18.06.2014: *Plan og miljøutvalget finner å kunne tillate oppstart av reguleringsplan for eiendommene 28/208, 630 langs Eikeveien som omsøkt.*

Planområdet har en attraktiv beliggenhet i sykkelavstand til skole, barnehage og Tangvall sentrum. Det er også svært gode sol- og utsiktsforhold i planområdet, som i sin helhet er vendt mot sørvest. Planen legger til rette for nye tomter i et mindre felt i en flott del av Søgne. Beliggenheten 2,5 km fra Tangvall sentrum kan være positivt for både folkehelse og miljø ved at beboere kan velge å benytte sykkel.

Det er eksisterende boliger i planområdet. Disse reguleres inn og knyttes opp mot ny og utbedret infrastruktur for vei, vann og avløp. Eksisterende vei er svært bratt, og denne slakes ut og utvides for å bedre forholdene for eksisterende boliger, og for å ta høyde for nye boliger.

Søgne 20.11.2017

Svein Haugen

## Innhold

Sammendrag .....	0
2 Bakgrunn.....	3
3 Planprosessen.....	3
4 Planstatus og rammebetingelser.....	3
4.2 Reguleringsplaner.....	3
5 Beskrivelse av planområdet .....	3
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	4
5.3 Stedets karakter .....	4
5.4 Landskap.....	5
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	5
5.6 Naturverdier .....	5
5.7 Rekreasjonsverdien, uteområder.....	7
5.8 Landbruk.....	7
5.9 Trafikkforhold .....	7
5.10 Barns interesser.....	8
5.11 Sosial infrastruktur .....	8
5.12 Tilgjengelighet .....	8
5.13 Teknisk infrastruktur .....	8
5.14 Grunnforhold.....	8
5.15 Støyforhold .....	9
5.16 Luftforurensing.....	9
5.17 Risiko- og sårbarhet -eksisterende situasjon.....	9
6 Beskrivelse av planforslaget .....	9
Reguleringsformål .....	9
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	10
6.3 Boligmiljø/ bokvalitet .....	11
6.4 Terreng .....	11
6.5 Parkering .....	12
6.6 Forhold for gående og syklende.....	12
6.7 Barn og unges forhold .....	12
6.8 Tilgjengelighet .....	12
6.9 Uteoppholdsareal.....	12
6.10 Kulturminner .....	12
6.11 Naturmangfold .....	12

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	12
6.13 Plan for avfallshenting.....	13
6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	13
6.15 Rekkefølgebestemmelser.....	13
7 Inkomne innspill .....	13
7.1 Merknader.....	13
8. Vedlegg.....	16

## 2 Bakgrunn

Hensikten med planen er å regulere eksisterende boliger og legge til rette for fremtidig boligutbygging med tilhørende infrastruktur og lekeplass. Det planlegges 10-14 nye boenheter. Planen utarbeides i regi av Prosjektgruppen AS og forslagstiller er beboerne i området.

## 3 Planprosessen

Forespørsel om oppstart ble fremmet for plan- og miljøutvalget den 18.06.2014. Følgende vedtak ble fattet i sak 84/14:

*Plan og miljøutvalget finner å kunne tillate oppstart av reguleringsplan for eiendommene 28/208, 630 langs Eikeveien som omsøkt. Dette ble vedtatt 8 mot 1.*

Det er varslet oppstart til relevante kommunale og offentlige instanser. Planforslaget vil videre bli lagt ut til offentlig ettersyn.

I varsel om oppstart av planarbeid datert 04.09.14 ble det også varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Som beskrevet i oppstartsmøtet (03.07.14) utløses ikke krav om konsekvensutredning for gjeldende tiltak.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Kommuneplan

For området Åsafjellet er det Kommuneplan 2012-2020 for Søgne kommune som gjelder. Denne ble vedtatt 20.12.12 og var også gjellende da det ble meldt oppstart 04.09.14. Her er området avsatt til eksisterende og fremtidig boligområde, samt LNFR.

Området Åsafjellet ble tatt inn i kommuneplanen av 2007 som boligområde, med forutsetning om at gang og sykkelvei langs Eikeveien måtte være på plass før området kunne bebygges.

Kommuneplanens arealdel, samt bestemmelser om uteoppholdsarealer, parkering og krav til lekeplass er relevante føringer for planarbeidet.

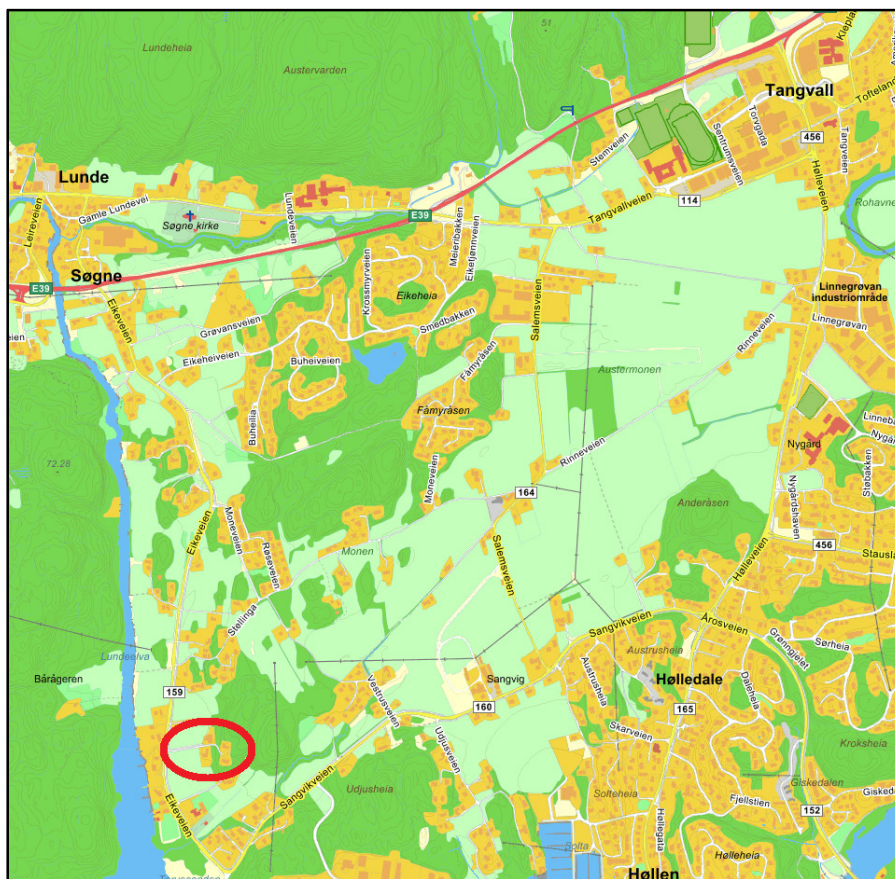
### 4.2 Reguleringsplaner

Det eksisterer ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet i dag. Det finnes i midlertidig to tilgrensende plan, «Eik/Sangvik» (planID 19820519) av 19.05.1982, med reguleringsformål jord- og skogbruk, og reguleringsplan for gang og sykkelvei Moneveien – Vaglen (planID 20090312) av 12.03.2009.

## 5 Beskrivelse av planområdet

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved høyden Åsafjellet ca. 2,5 km vest for Tangvall i Søgne Kommune. Planområdet omfatter veien inn til feltet (fra Eikeveien) og boligområdet på sørvestsiden av Åsafjellet med lokasjon som vist i figur 1. Totalt har området en størrelse på omtrent 12 daa.



Figur 1 – Oversiktskart

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av planområdet er i dag allerede bebyggt med eneboliger, resten av planområdet er delvis skogkledd fjellknaus. Områdene rundt er landbruksområder, men det er også en god del boliger, samt både barnehage og leirsted i umiddelbar nærhet.

## 5.3 Stedets karakter

Områdets karakter kan beskrives som landlig men samtidig sentrumsnært. Kjøreavstand til Tangvald er 5-6 minutter, og det tar 10 min å sykle.

På vest- og sørsiden av planområdet er det i dag landbruksområder, og høydene i nordre/østre bakkant er dekket av blandingskog. Lundeelva har sitt utløp i Torvefjorden ca. 350m sørvest for området, hvor man bl.a. finner badestedet Torvesanden. Planlagte boligområde vil ligge på sørvestre del av høyden med gode solforhold og utsikt over elvedeltaet. Bebyggelsen i området består for en stor del av eneboliger med tilhørende garasjer. Bebyggelsen i omkringliggende områder er variert både i stil og form, og det er boliger både av nyere og eldre dato.



Figur 2 - Bebyggelse på og rundt planområdet

## 5.4 Landskap

Området kan beskrives som et tradisjonelt småkupert sørlandsterreng med flat dyrka mark i sørvest med høyden Åsafjellet (høyeste topp ca. 45 moh) i nordøst. Dette vil som nevnt tidligere gi grunnlag for gode solforhold for planlagt bebyggelse. Klima i området er preget av typisk sørlandsk kystklima grunnet nærhet til sjøen med elveutløp og Torvefjorden rett sør.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to ruiner/inngrep fra andre verdenskrig i planområdet. Det er ellers ikke registreringer i planområdet.

## 5.6 Naturverdier

I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeidet ble det gjennomført en kartlegging av det biologiske mangfoldet i området (i regi av Plankontoret Hallvard Homme AS, v/naturforvalter Ida Larsen). Det ble først antatt at planter funnet i området var av den truede arten spiss-siv, men det ble senere konkludert med artens lokasjon lå i god avstand fra planområdet.

Området har for øvrig en natur preget av blandingskog med relativt fattig bærlyng feltsjikt.

Det er foretatt registrering av naturmangfoldet i området, og det er gjort en vurdering av forekomstene etter naturmangfoldlovens § 8-12.

*Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.*

Stikkordsmessig omfatter naturmangfold:

- Landskap
- Geologi
- Økosystem
- Naturtyper
- Arter og genetiske variasjoner innenfor artene

I henhold til § 7 skal naturmangfoldet vurderes etter prinsippene i §§ 8 til 12:

*§ 7.(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*

*Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.*

For å foreta vurderingen etter §§ 8 til 12 er det foretatt innsamling og vurdering av kjent kunnskap om naturmangfold i området. Så er det gjort tilleggsundersøkelser i form av befaringer for å sjekke opp kjente registreringer, og for å vurdere om det kan være viktige naturmangfold forhold som ikke er kjent fra før. Til slutt er så vurderingen av hvorvidt omsøkt tiltak er i strid med naturmangfoldlovens formål gjort.

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 omhandler følgende:

§ 8 kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 føre-var-prinsippet.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning.

§ 11 at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldlovens § 8

Det foreligger registrering av spiss-siv i området fra før, men dette er godt utenfor planområdet. Øvrige registrerte naturtyper i området er også lokalisert i tilknytning til Lundeelva og nærmeste bekk i sør, men begge deler er langt utenfor planområdet.

Landskap, geologi og økosystem er vurdert opp mot naturmangfoldloven, og det er ikke funnet elementer som vurderes til å bli fanget av kriteriene satt av denne.

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

Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer ikke til anvendelse når kunnskapsgrunnlaget er godt.

Etter § 10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes. Når kunnskapsgrunnlaget er godt er det mulig å vurdere samlet belastning.

§ 11 Bestemmelsen om kostnader ved miljøforringelse kommer ikke til anvendelse. Likeså er heller ikke § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder relevant ut fra planforslaget som fremmes.

Det er ikke registrert fremmede arter i planområdet.

## 5.7 Rekreasjonsverdien, uteområder

Planområdet i seg selv har i dag lite å tilby når det kommer til rekreasjonsverdier.

Rekreasjonsverdiene omkring området kan hovedsakelig forbindes med sjøen og de aktiviteter den har å tilby. Det er som tidligere nevnt tilrettelagt for bading i friområdet i sør, ved utløpet av Lundeelva, og en liten kilometer lengre sør er det anlagt småbåthavn. Utover dette er den generelle rekreasjonsverdien i området lav. Det eksisterer bl.a. ikke noen oppmerkede turstier.

## 5.8 Landbruk

Alle tilstøtende flater omkring Åsafjellet drives intensivt som landbruksområder (fig 2).

## 5.9 Trafikkforhold

Dagens kjøreatkomst til feltet består av en smal vei med en bratt stigning på 20% opp høyden til dagens to øverste boliger. Veien er privat og tar av fra fv. 159. Det er også en fradelt tomt i enden av veien. Adkomstveien er i dag lite trafikkert da den kun brukes for inn- og utkjøring til 3 boliger. Langs fylkesveien er det anlagt gang- og sykkelvei. Renovasjonsbil kjører i dag opp bakken for å tømme søppeldunker.

Utkjørsel fra planforslagets tomt B3 og ut på felles atkomstvei har i dag dårlig sikt i forhold til om evt. syklist eller biler kommer ned bakken i stor fart.

Som vist på figur 3 finnes det i dag busstopp rett ved innkjørsel til feltet, men det går midlertidig få busser på strekningen. Det er to parallelle veier inn til området. Fra fv 159 har disse i utgangspunktet hver sin avkjørsel, men de flyter i praksis sammen til en.



*Figur 3 - Skråfoto som viser dagens veiforhold og bussholdeplass*



## 5.10 Barns interesser

Planområdet byr i dag ikke på tilbud som bidrar noe videre for å dekke barn og unges interesser, ut over at det foruten eksisterende boligtomter består av skog.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Både skolekapasitet og barnehagedekning i distriktet er god. Nærmeste barnehage er Eikeveien Barnehage som ligger 300 meter lengre sør. Lunde barneskolen og Nygård barneskole ligger begge mindre enn 3 km unna.

## 5.12 Tilgjengelighet

Det er i dag ingen spesiell tilrettelegging i området.

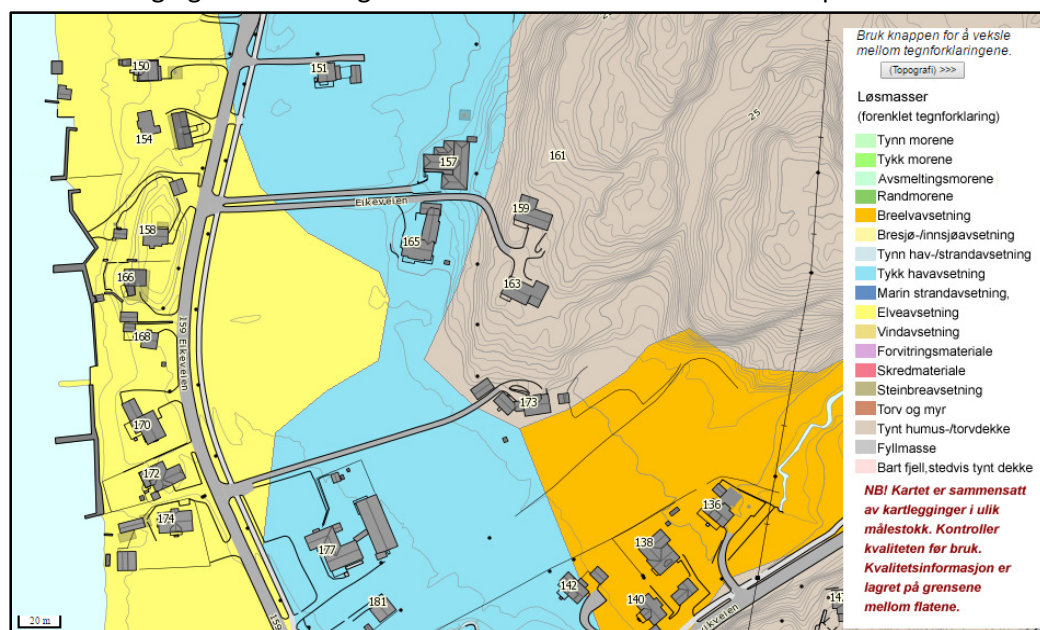
## 5.13 Teknisk infrastruktur

Områdets eksisterende boliger er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystemer gjennom eldre ledninger over tomter og innmark.

I merknad til oppstartsmelding fra Agder energi oppgis det at strømforsyning i område er tilstrekkelig for eksisterende bebyggelse, men antageligvis ikke for utvidet belastning.

## 5.14 Grunnforhold

Som løsmassekartet i figur 4 viser ligger mesteparten av planområdet på det som er betegnet som «Tynt humus-/torvdekk», under dette er det fjell. Dette gir god stabilitet i forhold til terrenginngrep og utbygging, og rasfare i området er ikke-eksisterende. De flate jordene rundt Åsafjell preges av tykk havavsetning og elveavsetningsmateriale for områdene relevant for planen.



Figur 4 - Løsmassekart (kilde: ngu.no)

## 5.15 Støyforhold

Ingen spesielle utfordringer.

## 5.16 Luftforurensing

Ingen spesielle utfordringer.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet -eksisterende situasjon

Vedlagt ligger risiko- og sårbarhetsmatrise for Åsafjell.

Etter gjennomgang av risikoforhold ble det vurdert at følgende momenter behøver videre omtale:

### Fare for utglidning

De flate partiene mot vest og inn til og med tomt B3 (eksisterende bolig) ligger i all hovedsak på marine- og elveavsetninger. Resten av planområdet er fjell med tynt løsmassedekke.

### Flom/springflo

Fordi det ikke foreligger flomsonekart for Lundeelva, så baseres flomsone på beregningene for den nærliggende Søgneelvas utløp, hvor forholdene antas å være relativt like. Dette fordi det er oppstuvning av vann ved springflo som vil være mest utslagsgivende når feltet ligger så nær sjøen. Av NVE's flomsonekart vil en dimensjonerende 200-årsflommen føre til at vannstand ved elvemunning blir 1,7 moh. Medregnet en sikkerhetsmargin på 0,3 m blir dette kote 2,0. For bygg som garasje eller mindre lager/bod brukes 20-årsflommen til å beregne dimensjonerende flomvannstand. Av flomsonekart er denne 1,3 moh + 0,3 m sikkerhetsmargin, altså kote 1,6.

### Radon

Det er ikke foretatt målinger av radon i området. TEK10 stiller krav til at bygninger beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overskride 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Hovedtrekkene i planlagt arealbruk er oppføring av nye boliger med tilhørende infrastruktur, samt tilrettelegging for lekeplass.

### Reguleringsformål:

- **Bebyggelse og anlegg**
  - Boligbebyggelse
  - Lekeplass
- **Samferdsel og teknisk infrastruktur**
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- **Boligbebyggelse**

Formålet åpner for oppføring av boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, samt tre tomter (B1, B12 og B19) for konsentrert småhus, rekkehus, terrasseleiligheter. På disse tomtene er det ønskelig å kunne oppføre to boenheter på tomtene B1 og B19, og tre boenheter på B12.

Det skal oppføres bygg med saltak mellom 22 og 40 grader. Det tillates også flatt tak. Maks mønehøyde for boliger med saltak er 8,5 m og ved flatt tak er maks gesimshøyde 7,5 meter. Garasjer kan ha maks mønehøyde på 5,5 meter, og en maks gesimshøyde på 3,5 meter. Alle høyder gjelder fra oppgitt øvre kotehøyde for H01 / U01. Garasjers høyde gjelder fra garasjens gulv, men de kan ikke plasseres med gulv høyere enn H01.

Planeringshøyder på de enkelte tomter er tilpasset veien slik at det skal fungere å komme inn på tomt i forhold til H01 eller U01. Tomten B12 er tenkt lagt med H01 tre meter over p-plass slik at det evt. kan legges biloppstillingsplass under boligene. B19 kan bebygges med to boenheter hvor den ene/øverste vil ha U01 liggende høyere enn veien. Dette er for å kunne plassere boligene fornuftig i terrenget og trappet i forhold til hverandre.

Det er regulert inn mur og mulighet for skjæring i tomtegrensene. Dette er viktig for å kunne utnytte tomtene på en best mulig måte. Det er også vesentlig for å kunne trappe feltet med de ulike tomtene slik at alle tomter får både gode solforhold og utsikt. Vei til B15 skal krysse mur/skjæring mot vei.

Maks utnyttelse for den enkelte tomt er 40% BYA.  
Frittstående garasjer kan være inn til 50 m<sup>2</sup> BYA.

Det skal tilrettelegges 2 p-plasser pr bolig, hvorav en skal vises i garasje ved søknad om byggetillatelse.

- **Lekeplass – f\_BLK**

Lekeplassen skal opparbeides og utstyres i tråd med gjeldende kommunale retningslinjer. Den skal være felles for hele boligfeltet.

- **Veg – SKV1, SKV2**

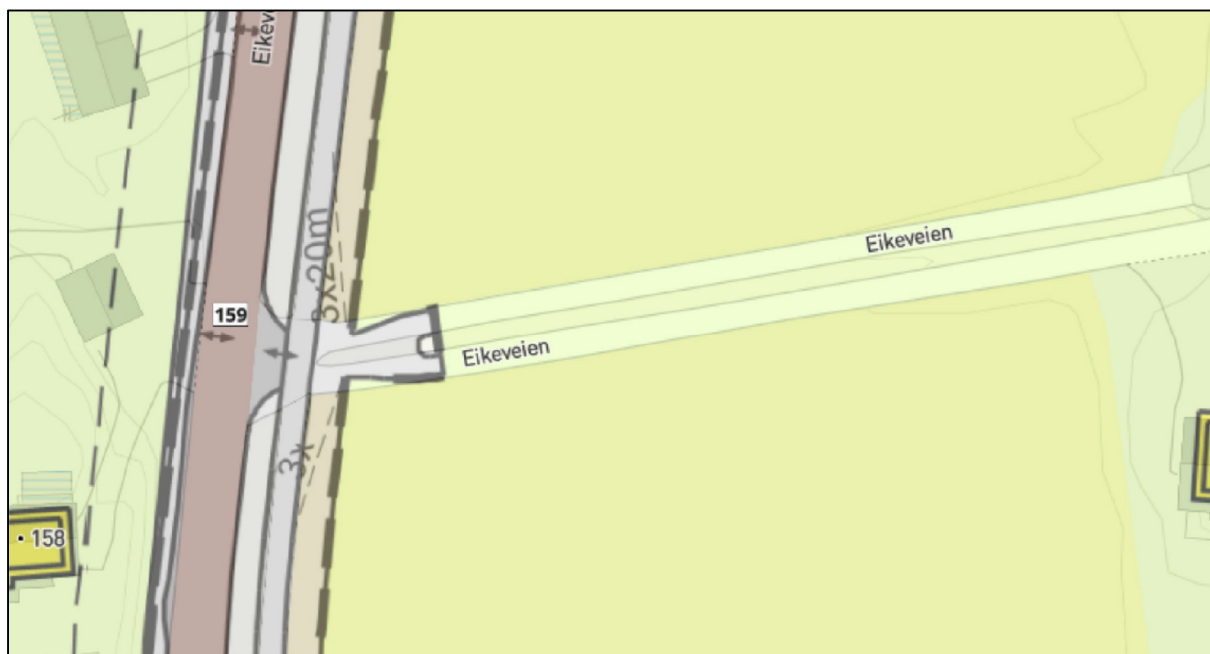
Vegen planlegges med asfaltbredde på 3,5 m. Stigningen blir 12,5 % i de bratteste partiene. Dagens veg opp til de to eksisterende boligene har en bredde på 3m og en stigning på 20%. For å kunne utvide veien forbi den første boligen på B3 og tomten B10, og ivareta naboen på motsatt side av veien, så må garasjen på B3 flyttes eller forskyves til tomtegrensen mot øst.

Koterhøyder på planen er veiledende. Snuhammer i enden er etter vegvesenets standard. Det planlegges videre utbedring av avkjørselen fra fv. 159 i tråd med gjeldende reguleringsplan for gang og sykkelvei, Moneveien - Vaglen.

Veien er planlagt slik at den er tilfredsstillende til brann og redning som er minst 3,5 m bredde og maks 12,5 % stigning. Den er ikke i henhold til kommunens krav til kommunale

veier som er maks 8 % stigning. Vei er derfor felles for beboere i feltet, og den skal ikke overtas av kommunen.

Eksisterende vei vil bli betydelig bedre etter oppgraderingen. Det er også en fradelt tomt i enden av dagens veg som vil få en bedre atkomst med regulert løsning.



Figur 5. Kartet viser gjeldende reguleringsplan med opparbeidet avkjørsel inn til Åsafjellet.

### 6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligfeltet er et lite område med tomter som har kvaliteter i form av sol, sjønærhet og sykkelavstand til sentrum. Dette er positivt for folkehelse, trivsel og miljø. Det vurderes også som positivt at Søgne kommune ikke bare kan tilby eneboligtomter i veldig store boligfelt, og at nye boliger kan fordeles litt rundt i kommunen, og også i mindre boligfelt.

På høyden hvor både ny og gammel boligbebyggelse er regulert inn er det ingen høye topper eller annen begrensning i luftlinje sørover, noe som fører til at mange av boligene vil ha god utsikt. De nye boligtomtene er lagt rundt den videreførte veien, noe som vil bidra til at planområdet føles som en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse.

Boligområdene vil bestå av eneboliger med private hager som sammen kan danne et variert og hyggelig bomiljø. I tillegg er det tre tomter som planlegges med 2-3 boenheter.

### 6.4 Terreng

Området er som vist forholdsvis bratt, og det tillates murer og skjæringer i eiendomsgrensen for å ta opp høyder mellom tomter og langs vei.

## 6.5 Parkering

Det skal tilrettelegges to p-plasser pr boenhet, hvorav minst en skal kunne være i garasje. Det er ikke regulert inn felles parkeringsplass.

## 6.6 Forhold for gående og syklende

Utbedring av eksisterende vei vil gjennom økt bredde og lavere stigning bidra til økt tilgjengelighet og sikkerhet. Det er også et viktig moment at innkjørsel til tomt B3 flyttes lengre ut og bort fra garasjen slik at garasjehjørnet ikke ligger i siktsonen for veien oppover bakken.

## 6.7 Barn og unges forhold

Området er lite benyttet av barn og unge i dag. Realisering av planforslaget må man påregne at medfører flere barnefamilier i de nye boligene. Det skal anlegges lekeplass i planområdet. Denne skal utstyres etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjene. Videre har området rundt viktige verdier å tilby barn og unge. Det er relativt kort vei til barnehage og skole. Det er også attraktive arealer for rekreasjon og aktivitet for barn og unge i umiddelbar nærhet med sjøen og elva. Langs Eikeveien er det gang og sykkelvei, slik at de litt eldre kan sykle til idrettsbane og skole. Atkomsten opp eksisterende bakke får nødvendigvis mere trafikk, men det vil også bli mye mindre bratt og bredere slik at sikt og sikker fremkommelighet bedres.

## 6.8 Tilgjengelighet

All utbygging vil følge gjeldende krav til tilgjengelighet. Det vil være mulig å legge biloppstillingsplassen nær opp til inngangspartiet på alle tomter, og slik sett få tilgjengelig inngangsparti. Noen tomter, bl.a. B18 og B19 vil kunne komme til å ha inngangspartiet på underetasjenivået, mens en del av hovedfunksjonene mest trolig da likevel vil havne i etasjen over. Disse tomtene vil være vanskeligere for å tilrettelegge med tilgjengelighet for alle.

## 6.9 Uteoppholdsareal

Det planlegges et boligområde med middels store boligtomter. Det er god eksponering på tomtene mot sør og vest, og det ligger til rette for at det skal bli gode solforhold og gode uteoppholdsarealer på alle tomtene.

## 6.10 Kulturminner

Det vil bli foretatt arkeologisk registrering i forbindelse med behandling av planforslaget. Det er en skyttergrav/fylling i planområdet som er registrert som ruin fra 2. verdenskrig. Denne er ikke fredet.

## 6.11 Naturmangfold

Det er ikke forhold som etter naturmangfoldloven krever spesielle hensyn som blir berørt.

## 6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det skal i forbindelse med utbyggingen av området legges nye VA-ledninger opp i området. Dette planlegges lagt i veien SKV1. VA-ledninger vil bli overtatt og driftet av kommunen under forutsetning av at retten til vedlikehold tinglyses på eiendommen. Det er videre utarbeidet og vedlagt en VA-rammeplan.

### 6.13 Plan for avfallshenting

Avfallshenting vil bli organisert med private dunker langs SKV1. Sjøppelbilen kjører opp i feltet i dag, og det blir betydelig bedre forhold med slakere bakke, bredere vei og forskriftsmessig vendehammer i enden av ny vei ved realisering av planforslaget.

### 6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Eksisterende bolig på tomt B3 ligger i all hovedsak på marine- og elveavsetninger. Resten av planområdet er fjell med tynt løsmasse dekke. Øvrige boliger i planområdet vil bli liggende helt eller delvis på fjell. Boligene B10 og B11 som er de lavest beliggende av de nye tomtene er også med fjell som underlag. Tomt B11 har fjell under vestre grense. Like fullt, så må det fundamenteres tilstrekkelig for å sikre at mur mot vest på disse to tomtene står forskriftsmessig og sikkert. Dette inngår i prosjekteringsansvaret for opparbeidelse av tomtene.

Alle nye boliger skal bygges i sikker høyde i forhold til dimensjonerende 200-årsflom. Medregnet en sikkerhetsmargin på 0,3 m blir denne høyden kote 2,0 ved Lundeelvas utløp. Den lavest beliggende boligen B3 ligger med gulvet høyere enn kote 5,0. Alle boliger i planområdet vurderes derfor til å være innenfor sikker byggehøyde i forhold til flom og springflo.

Det skal legges radonsperre under boliger hvis det ikke kan dokumenteres at tomten er uten radonproblemer, i forhold til gjeldende tålegrenser.

### 6.15 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer. Dette er vesentlig for å sikre en forutsigbar og forskriftsmessig utbygging av de tekniske anleggene.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til noen boliger i feltet skal avkjørsel til bolig B3 være forskjøvet til anvist plassering. Dette er vesentlig for at sikten ved utkjøring fra eiendom B3 skal være ivaretatt når det bygges flere boenheter i planområdet. Dette gjelder ikke B1 og B19 som er henholdsvis eksisterende bolig og eksisterende tomt.

## 7 Innkomne innspill

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmenheter og berørte fikk i første omgang informasjon om planarbeidet ved varsling av oppstart av reguleringsarbeid 04.09.14 i regi av Plankontoret Hallvard Homme.

### 7.1 Merknader

**Innkomne merknader til Forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid datert ... (sak 84/14):**

**Elisabeth Lunde Ekrem, datert 05.07.14, er opptatt av følgende:**

- Forutsetter at hennes tomt 28/373 opprettholdes som hennes tomt i ny regulering, ønsker å bli underrettet i videre saksgang.

**Kommentar:**

Dette forholdet er ivaretatt.

**Innkommne merknader til Oppstartsmeldingen datert 04.09.14:**

**Agder energi, datert 09.09.14, er opptatt av følgende:**

- Øst for området er det etablert 230V luftlinjer, det må ikke bygges nærmere disse enn 1,5 m målt horisontalt
- Forsterkninger på el.-anlegget i området må påregnes da det eksisterende trolig ikke har kapasitet. Ny nettstasjon har tomt på ca. 9 m<sup>2</sup>, bør ha sentral plassering og gir byggeforbud 5m i alle retninger ut fra stasjonen.

**Kommentar:**

Agder energi sine merknader vil bli fulgt opp.

**Statens vegvesen, datert 23.09.14, er opptatt av følgende:**

- Adkomsten fra fv. 159 må utformes som kryss
- De to parallelle veiene opp fra fylkesveien burde sammenføres for å lage krysset mest mulig oversiktlig

**Kommentar:**

Vegvesenets merknad er fulgt opp.

**Marit Larsen, datert 23.09.04, er opptatt av følgende:**

- Ønsker å motsette seg eventuelle planer om sammenslåing av de parallelle adkomstveiene, samt utbygging av jordene på østsiden av eiendommen hennes (28/396)

**Kommentar:**

Jordene er ikke planlagt bygd ut, men avkjørselen hennes fra fylkesveien er slått sammen med den oppgraderte avkjørselen til Åsafjellet

**Elisabeth Lunde Ekrem, datert 26.09.14, er opptatt av følgende:**

- Gjør oppmerksom om at hun har kjøpt 28/373 med vei, vann og kloakk til tomtegrense. Hun forutsetter at tilleggsarbeider i forbindelse med utbygging betales av utbygger.
- Hun forutsetter at adkomst til det nye feltet følger eksisterende trasé og adkomst til hennes tomter 28/373,357 ikke hindres av utbyggingen. Utbedringer i forbindelser med vei må også dekkes av utbygger.
- Hun forutsetter av utbygger bekoster tiltak for å hindre støy, innsyn og økt trafikk for hennes eiendommer

- Ber om at planlagte lekeplass plasseres nordøst i feltet, og opplyser om at hun ikke kan pålegges å betale for denne.

**Kommentar:**

De fleste merknader er av privatretslig karakter, men de vil bli fulgt opp i forbindelse med avtaleinngåelse med Lunde Ekrem.

**Fylkesmannen, 24.09.14, er opptatt av følgende:**

- Naturmangfoldet skal ivaretas, og det skal vurderes ut fra naturmangfoldloven.
- Alle grupper barn og unges interesser må ivaretas og deres synspunkter må komme frem i planen. Viser spesielt til at dersom arealer som i dag brukes av barn/unge omdisponeres skal erstatningsareal skaffes.
- Ber om at planarbeidet legger opp til å begrense risiko for spredning av fremmede arter til planområdet gjennom massetransport i anleggsfasen
- Oppfordrer kommunen til å kartlegge evt. forurensninger i området og at inngrep i grunn må vurderes ifht forurensningsforeskriften
- Generelt krav om ROS-analyse ved utarbeiding av planer

**Kommentar:**

Fylkesmannens merknader er fulgt opp, bortsett fra at det er såpass lite løsmasser i utbyggingsområdet at det ikke ansees nødvendig å kartlegge forurensninger.

**NVE, datert 29.09.14, er opptatt av følgende:**

- Ettersom området er lokalisert på tykk marin avsetning kan ustabile grunnforhold forekomme, vurdering må inngå i planens ROS-analyse. Planen må vise at sikker byggegrunn ivaretas (ihht. PBL §28-1 og TEK10 §7-3)
- Vedlagt sjekkliste for tema innenfor NVE forvaltningsområde for å konstatere om planen må sendes dem for høring

**Kommentar:**

NVE sine merknader er fulgt opp.

**Fylkeskommunen, 03.10.14, er opptatt av følgende:**

- Ber om at kommunen vurderer om det er hensiktsmessig å etablere boliger på høydedraget
- Forutsetter at det utarbeides beskrivelse for hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt i planarbeidet, og at det blir sikret tilgang på leke- og utfoldelsesområder. Forutsetter at trygg skolevei sikres.
- Det må påregnes en arkeologisk registrering

**Kommentar:**

Merknadene er fulgt opp eller vil bli fulgt opp (arkeologisk registrering). For øvrig oppfattes det at kommunen allerede har tatt en vurdering av plassering av boliger, all den tid området er avsatt til bolig i kommuneplanen.



**Marit Larsen, 03.11.14, er opptatt av følgende:**

- Avstår fra oppføring av parkeringsplass på Helge Andersens eiendom, rundkjøring og sammenslåing av de to parallelle veiene

**8. Vedlegg**

- VA-rammeplan med 4 vedlegg
- ROS analyse
- Vei -plan og profil
- Vei -normalprofil