



## *Saksframlegg*

### Forslag til boligbyggeprogram 2013 - 2019

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
139/12	Formannskapet	05.12.2012

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til boligbyggeprogram 2013 – 2019 legges ut til offentlig ettersyn, jfr pbl §§11-14 og 11-9 nr 4.

#### **Bakgrunn for saken:**

Boligbyggeprogrammet ble tatt ut av forslaget til kommuneplanens arealdel og behandlet som egen sak i kommunestyret 26.04.12. Protokollen fra kommunestyret:

#### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.04.2012**

#### **Behandling:**

**Fung. ordfører Andresen (H)** er tidligere vurdert inhabil i saken. Ingen endringer i habilitetsvurderingen og fratrådte møtet. Repr. Reitan (H) tiltrådte møtet

**Repr. Lohne (H)** setteordfører under behandlingen.

**Repr. Løchen (H)** er tidligere vurdert inhabil i saken. Ingen endringer i habilitetsvurderingen og fratrådte møtet. Repr. Jaksa (H) tiltrådte møtet.

**Repr. Bakke (AP)** stilte spørsmål ved sin habilitet da Lundekleiva berører hennes eiendom. Representanten fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Representanten enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet

**Repr. Holmen (AP)** stilte spørsmål ved sin habilitet da faren er grunneier i Leireheia. Representanten fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Representanten enstemmig erklært inhabil og fratrådte møtet. Repr. Rafoss (AP) tiltrådte møtet.

**Repr. Andersen (Uavh.)** er tidligere vurdert inhabil i saken. Ingen endringer i habilitetsvurderingen og fratrådte møtet. Repr. Hansen Søyland (FRP) tiltrådte møtet.

**Repr. Govertsen (H)** stilte spørsmål ved sin habilitet da han eier 7 tomter på Ålo. Representanten fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Representanten enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet.

**Repr. Berge (V)** stilte spørsmål ved sin habilitet da han eier 1 tomt på Torvmoen. Representanten fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Representanten enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet.

Til behandling forelå formannskapetets innstilling:

*Søgne kommunestyre godkjenner at nytt boligbyggeprogram jmf.§ 14 i bestemmelsen i forslag til kommuneplanens arealdel legges til grunn inntil ny kommuneplan er vedtatt.*

Repr. Terkelsen (FRP) fremmet forslag:

- 1. Søgne kommunestyre godkjenner at nytt boligbyggeprogram jmf.§ 14 i bestemmelsen i forslag til kommuneplanens arealdel legges til grunn inntil ny kommuneplan er vedtatt.*
- 2. Kommunestyret ber om en oppdatering av boligbyggeprogrammet der områder som ikke er igangsatt eller ikke vil bli igangsatt de oppsatte år forskyves og godkjente reguleringsplaner fremskyndes slik at bolig byggeprogrammet viser en faktisk utbygging i perioden*
- 3. Det reviderte boligbyggeprogrammet legges frem for kommunestyret senest oktober 2012.*

Repr. Kjær (SV) fremmet fellesforslag fra SP og SV:

*Boligbyggeprogrammet reduseres til et gjennomsnitt på max 70 enheter pr år. Boligbygging i Tangvall og Lunde sentrum innpasses i boligbyggeprogrammet.*

### **Votering**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Punkt 1 i FRP sitt forslag satt opp mot fellesforslag fra SP og SV. FRP sitt forslag vedtatt med 25 stemmer mot 2 stemmer (SP og SV).
- Punkt 2 og 3 i FRP sitt forslag enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

- 1. Søgne kommunestyre godkjenner at nytt boligbyggeprogram jmf.§ 14 i bestemmelsen i forslag til kommuneplanens arealdel legges til grunn inntil ny kommuneplan er vedtatt.**
- 2. Kommunestyret ber om en oppdatering av boligbyggeprogrammet der områder som ikke er igangsatt eller ikke vil bli igangsatt de oppsatte år forskyves og godkjente reguleringsplaner fremskyndes slik at bolig byggeprogrammet viser en faktisk utbygging i perioden**
- 3. Det reviderte boligbyggeprogrammet legges frem for kommunestyret senest oktober 2012.**

### **Saksutredning:**

Arbeidet med kommuneplanens arealdel har blitt forskjøvet, og det har ført til at vi ikke har klart å holde framdrift på revisjonen av boligbyggeprogrammet. Det legges nå fram et revidert forslag til boligbyggeprogram. Det vedtatte programmet og forslag til nytt program er tatt med i vedlegg. Det er også kommet et innspill fra en utbygger til boligbyggeprogrammet som vedlegges.

Hovedpunktene i det nye forslaget er:

- det skilles mellom store og små utbyggingsområder; store områder har over 40 boenheter
- for små utbyggingsområder tar man bare stilling til når de tidligst skal åpnes for utbygging
- for store områder fordeles utbyggingen over tid, og utbyggere bestemmer selv når i en 5 årsperiode utbyggingen skal skje
- utbyggere kan bytte områder innenfor skolekretsen

Som det framgår over hovedpunktene, er det forsøkt å forenkle opplegget. For små felt under 40 boenheter virker det uhensiktsmessig å fordele utbyggingen over flere år. Alle små felt kan bygges ut fra 2013 og utover.

For kommunen er det to viktige hensyn som bør ivaretas:

- at utbyggingen tilpasses kommunens kapasitet for kommunale tjenester som i hovedsak vil gjelde skolekapasitet
- befolkningsveksten i kommunen

### **Skolekapasitet**

Kommunen har i dag ledig kapasitet på Langenes skole. Lunde skole er under utbygging og vil da få ledig kapasitet. Elevtallsutviklingen viser at det ikke vil skje dramatiske endringer i elevtallet selv om folketallet øker framover.

### **Befolkningsveksten**

Prognosene for befolkningsveksten viser at det høyeste alternativet til SSB gir en årlig vekst på 2,2 % pr år fram til 2020. Årlig vekst vil da være 220 – 275 personer pr år. Det vil da være 13.000 innbyggere i kommunen i 2020. For å få denne veksten må det bygges godt over 100 boliger pr år.

### **Hovedpunkter i forslaget til nytt boligbyggeprogram**

#### **Langenes skolekrets**

<b>Store felt:</b>	<b>Antall boenheter</b>	<b>Planstaus</b>
Kilenesheia	45	Regulert
Øygårdsheia	180	Byggeområde i kommuneplanen
Pålsnes/Nodenes	55	Regulert
<b>Små felt:</b>		
Åros felt C	30	Regulert
Krossnes 20/62	16	Regulert
Åros 20/4 og 20/1	30	Regulert
Kilneset øst	5	Regulert

Det er to store utbyggingsområder i kretsen; Kilenesheia og Øygårdsheia. I tillegg er Åros felt C regulert med 30 boenheter. Kilenesheia er ferdig regulert. Det foreslås at Kilenesheia kan bygges med oppstart i 2013 og at det kan startes utbygging i Øygårdsheia i 2016 med 30 boliger pr år.

Krossnes 20/62 er ferdig regulert, og bør kunne bygges ut nå. Oppstart foreslås i 2013. Åros 20/4 og 20/1; Smedsanden, er også ferdig regulert og bør kunne bygges ut med oppstart i 2013. Nodenes og Pålsneset er fordelt på mange grunneiere og det er ikke hensiktsmessig å regulere når utbyggingen skal skje her. Kilneset øst er et lite felt som krever gang- og sykkelveg langs Fv 456.

### Nygård skolekrets

Store felt:	Boenheter	Planstatus
Skibakksheia	50	Byggeområde i kommuneplanen
Tangvall		Regulert
Små felt:		
Konvalldalen	15	Regulert, under omregulering
Udjus	10	Regulert
Høllen 23/569 mfl	10	Regulert
Torvmoen	30	Regulert

Utbyggingen på Tangvall reguleres ikke i boligbyggeprogrammet fordi erfaringene viser at tilgangen på næringsetableringer i første etasje regulerer utbyggingen. Så lenge kommunen holder fast på at det skal være næring i første etasje på Tangvall, er det ikke behov for å regulere boligbyggingen på Tangvall.

Skibakksheia er tatt inn i kommuneplanen nå. Om dette blir et stort felt; over 40 boenheter, vet vi ikke før området er regulert. Foreløpig settes oppstart av feltet til 2017.

Høllen 23/569 med flere er regulert med 10 boenheter om bør kunne bygges ut med oppstart i 2013. På Udjus er det en gammel reguleringsplan med 10 enheter som bør kunne bygges nå. På Torvmoen er det igjen 30 boenheter som er klarert for utbygging tidligere og hvor det kan bli oppstart i 2013. I Kovalldalen har utbygger planlagt å omregulere før utbygging, slik at utbyggingsstart kan bli i 2014.

### Lunde skolekrets

Lunde skolekrets	Boenheter	Planstatus
Store felt:		
Vedderheia Nord I	116	Regulert
Amfeneset	100	Byggeområde i kommuneplanen
Lunde sentrum	50	Regulert, under omregulering
Tånevig	40	Regulert
Kjellandsheia, Oftenes, Leireheia	1500	Byggeområde i kommuneplanen
Små felt:		
Lastad	20	Byggeområde i kommuneplanen
Lundekleiva	30	Regulert
Åsefjellheia	15	Byggeområde i kommuneplanen
Ålo	7	Regulert.
28/44 (v Mesta)	8	Regulert
Indre Trysnes	10	Regulert
Trysnes ved marinaen	30	Regulert
Trysnes del 37/2	15	Regulert

Vedderheia Nord er under utbygging og det er nå gitt byggetillatelse til ca 55 boenheter. Dette er det eneste store feltet i Lunde krets hvor det pågår utbygging, og utbyggingstakten bør kunne økes til 30 boliger pr år. Lundekleiva er regulert og tidligere har oppstart vært i 2012.

I Lunde sentrum pågår arbeidet med omregulering til bolig; 50 boenheter og uten krav om næring i første etasje. Oppstart utbygging bør ikke skje før etter 2015.

Utbyggingstakten for Lastad og Tånevåg bør ikke reguleres av boligbyggeprogrammet. Administrasjonen antar at kommunen ikke vil begrense byggingen i disse utbyggingsområdene hvis det er folk som vil etablere seg her.

Trysnes ved marinaen, Indre Trysnes og GB 28/44 i Salemsveien, er regulerte felt som bør kunne bygges ut fra 2013.

Åsefjellheia og Amfeneset er ikke regulert. Åsefjellheia er et lite felt som bør kunne bygges ut når de er regulert. For Amfeneset må det utarbeides reguleringsplan både for boligområder og for opprusting av atkomstvegen. Foreløpig vet vi ikke hvilken framdrift som kan forventes her og forventa oppstart utbygging settes til 2017.

### **Kjellandsheia, Leireheia og Oftenes**

Områderegulering av delområder kommer i gang nå. For å kunne realisere første del av krysset på E39, må det bygges mange boliger i området. Tidligste oppstart med bygging i området vil være 2014. Det bør være anledning til å bygge 50 – 70 boliger pr år i området.

### **Oppsummering**

Som det framgår av gjennomgangen, foreslås at flere utbyggingsfelt kan startes fra 2013 eller senere hvis utbyggerne ønsker det. Hvis alle utbyggingene kommer samtidig i 2013, kan det bli stort utbyggingspress i kommunen. Kommunen har god tomtereserve hvis det som er planlagt realiseres innen rimelig tid. Erfaringene tilsier at alle ikke vil komme i gang i 2013 av forskjellige årsaker.

I Langenes og Nygård skolekrets er tilgangen på utbyggingsområder begrenset, mens det i Lunde krets er flere store prosjekter som bør ses i sammenheng. Det gjelder Kjellandsheia, Lunde sentrum, Amfeneset og Vedderheia nord. Ut fra at Vedderheia er ferdig regulert og under utbygging, bør området prioriteres foran Lunde sentrum. Kjellandsheia krever store volum for å få i gang utbyggingen.

Fortetting, bruksendring fra fritidsbolig til bolig og spredt boligbygging tas ikke med i boligbyggeprogrammet fordi det har begrenset omfang.

### **Teknisk infrastruktur**

Når det gjelder behovet for teknisk infrastruktur som vannforsyning, veier, avløpsanlegg løses det gjennom utbyggingsavtaler.

### **Formell behandling**

Nytt boligbyggeprogram som en del av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, krever formelt sett samme behandling som ny kommuneplan. Det betyr høring og vedtak av planprogram, konsekvensanalyse, høring av planforslaget og vedtak i kommunestyret. Etter plan- og bygningslovens § 11-17 kan det vedtas mindre endringer i kommuneplanen med forenklet behandling under forutsetning av at saken forelegges berørte myndigheter.

Ettersom dette er en justering av vedtatt boligbyggeprogram hvor den nå legges opp til en forenklet modell for styring av utbyggingen, foreslår administrasjonen et forenklet opplegg med at forslaget til nytt boligbyggeprogram legges ut til offentlig ettersyn etter vedtak i formannskapet og at det behandles i formannskapet og kommunestyret etter offentlig ettersyn.

### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.



# NOTAT

Søgne, 18.10.2012

Saksnr

Arkivnr

Snr: 2011/836- 217

Lnr: 32952/2012 Ark: 143 /DAR

## Boligbyggeprogram 2013 - 2019

Jfr pbl § 11-9 nr 4

	<b>Boen- heter</b>	<b>Plan- status</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Langenes krets</b>									
Store felt:									
Kilenesheia	45	R	30	15					
Øygårdsheia	180	KP					30	30	30
Pålsnes/Node nes	55	R							
Små felt:									
Åros felt C	30	R							
Krossnes 20/62	16	R							
Åros 20/4 og 20/1	30	R							
Kileneset øst	5	R							
<b>Nygård krets</b>									
Store felt:									
Skibakksheia	50	KP				30	20		
Tangvall		R							
Små felt:									
Konvalldalen	15	R							
Udjus	10	R							
Høllen 23/569 mfl	10	R							
Torvmoen	30	R							
<b>Lunde krets</b>									
Store felt:									
Vedderheia Nord I	116	R							
Amfeneset	100	KP					20	20	20
Lunde sentrum	50	R			30	20			
Tånevig	38	R							
Kjellandsheia Ofdenes Leireheia	1500	KP		70	70	70	70	70	70
Små felt:									
Lastad	20	KP							
Lundekleiva	30	R							
Åsefjellheia	15	KP							

			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ålo	7	R							
28/44 (v Mesta)	8	R							
Indre Trysnes	10	R							
Trysnes ved marinaen	30	R							
Trysnes del 37/2	15	R							
Spredt boligbygging									
Fortetting									
<b>Sum</b>	2415								

R: Regulert

KP: Byggeområde i kommuneplanen



Saksnr

Arkivnr

Snr: 2011/836- 170

Lnr: 12706/2012 Ark: 143 /DAR

**Boligbyggeprogram****§14 Boligbyggeprogram, pbl § 11-9 nr 4**

Boligbyggeprogrammet, jfr tabellen under, legges til grunn for utbyggingen i kommuneplanperioden. For Tangvall- og Lunde sentrum reguleres ikke utbyggingen av boligbyggeprogrammet.

Skolekrets/felt	sum	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Langenes</b>	<b>361</b>									
Kilenesheia	45		15	10	10	10				
Åros felt C	30		10	10			10			
Nodnes/Pålsnes	55	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Krossnes 20/62	16				10	6				
Kilneset øst	5		5							
Åros 20/4	10		5	5						
Åros 20/1	20				10	10				
Øygårdsheia	180								10	20
<b>Sum Langenes</b>		4	39	29	34	30	14	4	14	24
<b>Nygård</b>	<b>395</b>									
Tangvall 1)	180									
Torvmoen 2)	30	30								
Konvalldalen	15		10	5						
Udjus	10								5	5
Høllen 23/569 mfl	10					5	5			
Skibakkåsen	50						10	10	10	10
<b>Sum Nygård</b>		30	10	5		15	15	10	15	30
<b>Lunde</b>	<b>418</b>									
Lunde sentrum 1)	50									
Vedderheia Nord I	168	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Lundekleiva	30	15	15							
Lastad	20				2	1	2	1	2	1
Åsefjellheia	15				7	8				
Amfeneset	100									15
Tånevig	40	2	2	2	2			2	2	2
Ålo	15				1	1			1	1
28/44 (v Mesta)	8		5	3						
Indre Trysnes	10					5	5			
Trysnes ved Marinaen	30	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Trysnes del 37/2	15			5	5	5				
<b>Sum Lunde</b>		35	40	28	33	30	25	21	23	22
<b>Kjellandsheia,</b>	<b>1500</b>		15	50	50	50	50	50	50	50

<b>Oftenes, Leireheia</b>										
<b>Spredt</b>	50	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Fortetting</b>	50	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Bruksendring fritidsbolig – bolig</b>	10		1		1		1		1	
<b>Totalt</b>	<b>2674</b>									
<b>Oppsummering</b>										
<b>Langenes</b>		4	39	29	34	20	4	4	14	24
<b>Nygård</b>		30	10	5		15	15	10	15	15
<b>Lunde eks Kjellandshei- området</b>		35	40	28	33	30	25	21	23	37
<b>Kjellandsheia, Leireheia, Oftenes</b>			<b>15</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Spredt, fortetting, bruksendring fritidsbolig – bolig</b>		<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
		<b>74</b>	<b>111</b>	<b>110</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>101</b>	<b>91</b>	<b>109</b>	<b>112</b>

- 1) Tangvall- og Lunde sentrum: utbyggingen reguleres ut fra at det er krav om næring i første etasje og at det ikke bør legges begrensinger foreløpig når det gjelder næringsetableringer. Torvmoen er avklart tidligere og det er gitt rammetillatelse for denne utbyggingen