



Saksframlegg

Boligbyggeprogram 2013 -19

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
29/13	Formannskapet	06.03.2013
42/13	Formannskapet	03.04.2013
	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

Forslag til boligbyggeprogram 2013 – 2019, revidert februar 2013, vedtas, jfr pbl § 11-17.

Saksprotokoll i Formannskapet - 06.03.2013

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Repr. Andresen (H), repr. Løchen (H), repr. Andersen (Uavh) ble erklært inhabile på grunn av eierforhold og fratradte møtet.

Vararepr. Lohne (H), varepr. Daland (FRP) og vararepr. Ribe (H) tiltrådte møtet.

Repr. Daland (FRP) fremmet følgende forslag:

Vedderheia nord 1 likestilles med små utbyggingsområder (frislipp)

Det ble stilt spørsmål i forbindelse med saken.

Ordfører (H) fremmet forslag om utsettelse av saken .

Votering over utsettelsesforslaget:

Formannskapet fattet enstemmig vedtak at saken utsettes.

Repr. Andresen (H), repr. Løchen (H), repr. Andersen (Uavh) tiltrådte møtet igjen.

Vedtak:

Saken utsettes.

Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i møte 05.12.12 å legge nytt forslag til boligbyggeprogram ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 13.02.13. Særutskriften fra formannskapets behandling av saken ligger vedlagt. De føringene som ligger i formannskapssaken fra 05.12.12 ligger fast.

Ved høringsfristens utløp var det kommet inn følgende merknader:

- Arkade Arkitektkontor AS 07.01.13
- Repstad Eiendom AS, 16.01.13
- Fylkesmannen i Vest-Agder, 11.02.13

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.

Saksutredning:

Arkade Arkitektkontor AS 07.01.13 påpeker at grunneierne i Lunde sentrum ønsker å starte utbyggingen så snart reguleringsplanen er på plass for 57 boenheter. I boligbyggeprogrammet er utbyggingsstarten foreslått til 2015.

Repstad Eiendom AS, 16.01.13 påpeker at det i tabellen står at utbyggingen i Øygardsheia kan starte i 2017 mens det står 2016 i teksten.

Fylkesmannen i Vest-Agder, 11.02.13, har ingen merknader.

Administrasjonens vurdering:

Forslaget til reguleringsplan for Lunde sentrum kan bli lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av mars 2013. Hvis reguleringsplanbehandlingen følger normal framdrift, kan planen bli vedtatt i løpet av 2013, og utbyggingen kan starte i 2014 hvis boligbyggeprogrammet gir åpning for det. I saksframlegget før offentlig ettersyn ble det argumentert for at utbyggingen i Lunde sentrum burde komme etter utbyggingen av Vedderheia som er på gang. Om utbyggingen i Lunde

sentrum starter i 2015 eller 2014 har sannsynligvis lite å si. Det foreslås derfor at utbyggingen av Lunde sentrum kan starte i 2014.

I Øygardsheia er reguleringsarbeidet ikke startet. I boligbyggeprogrammet var det forslag om 30 boliger pr år. Forskjellige tall i tabellen og teksten skyldes skrivefeil. Ut fra saksframlegget var intensjonen at utbyggingen skulle kunne starte i 2016. Det legges inn i tabellen.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Boligbyggeprogram 2013 - 19, rev feb.-13
- 2 Særutskrift - Forslag til boligbyggeprogram 2013 - 2019

			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									
Sum	2415								

R: Regulert

KP: Byggeområde i kommuneplanen

Med hilsen

Dag Arntsen
plansjef

Saksbehandler: Dag Arntsen / Tlf.nr: 481 05 277



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.

Saksprotokoll i Formannskapet - 05.12.2012

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

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

Repr. Tom Løchen (H) ble erklært inhabil og fratrådte. Repr. Oscar Lohne (H) tiltrådte i hans sted.
Repr. Helge Andresen (H) ble erklært inhabil og fratrådte. Repr. Anne May Ribe (H) tiltrådte i hans sted.

Repr. Jack Andersen (uavh) ble erklært inhabil. Repr. Egel Terkelsen (FRP) tiltrådte i hans sted.

Repr. Kleivset (KRF) fremmet følgende tilleggforslag: ”I tabell skal det stå når det gjelder ”Krossnes, 20/62” : 20 boenheter ikke 16.”

Rådmannens innstilling med repr. Kleivsets tilleggforslag ble enstemmig vedtatt:

Repr. Lohne(H) ,Ribe(H), Terkelsen (FRP) fratrådte og repr. Andersen (uavh), Løchen (H) og Andresen (H) tiltrådte møtet igjen,

Vedtak:

Forslag til boligbyggeprogram 2013-2019 legges ut til offentlig ettersyn, jfr pbl. §§ 11-14.og 11-19 nr 4.

”I tabell skal det stå når det gjelder ”Krossnes, 20/62” : 20 boenheter ikke 16.”

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

Store felt:	Antall boenheter	Planstaus
Kilenesheia	45	Regulert
Øygårdsheia	180	Byggeområde i kommuneplanen
Pålsnes/Nodenes	55	Regulert
Små felt:		
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 Tånevig 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.