



RAMBØLL NORGE AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND S

## Plan

Dato: 03.03.2021  
Vår ref: 20/14818-14  
Deres ref:  
Saksbeh.: Cathrine  
Telefon: Bordvik

### Fastsettelse av planprogram, detaljregulering for Helsehus i Lindesnes, Orelunden, PlanID 201803

-----  
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 og vedtatt delegasjonsreglement, fastsetter Rådmannen planprogram for detaljregulering for Helsehus i Lindesnes, Orelunden, sist revidert 25.01.2021.

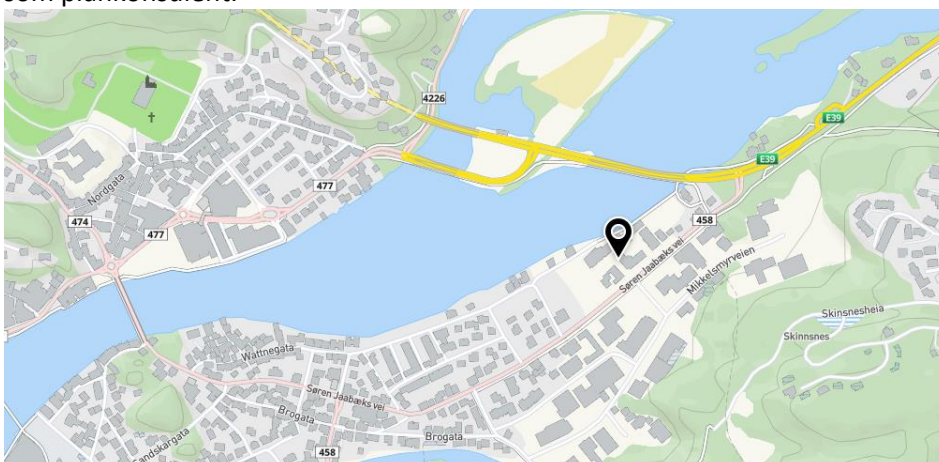
*Fastsatt planprogram kan ikke påklages.*

-----

#### Saken kort fortalt:

Rambøll AS har på vegne av Lindesnes kommune levert inn planprogram for detaljregulering for Helsehus i Lindesnes, Orelunden. Hensikten med planarbeidet er å kunne samlokalisere ulike helsetjenester som kan fordeles i et helsehus, omsorgsboliger og familiens hus. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen og samtidig ledd i varsling av planoppstart. Planprogrammet er justert etter høring ihht. mottatte innspill.

Tiltakshaver for prosjektet er Lindesnes kommune, WSP har prosjektledelse mens Rambøll bidrar som plankonsulent.

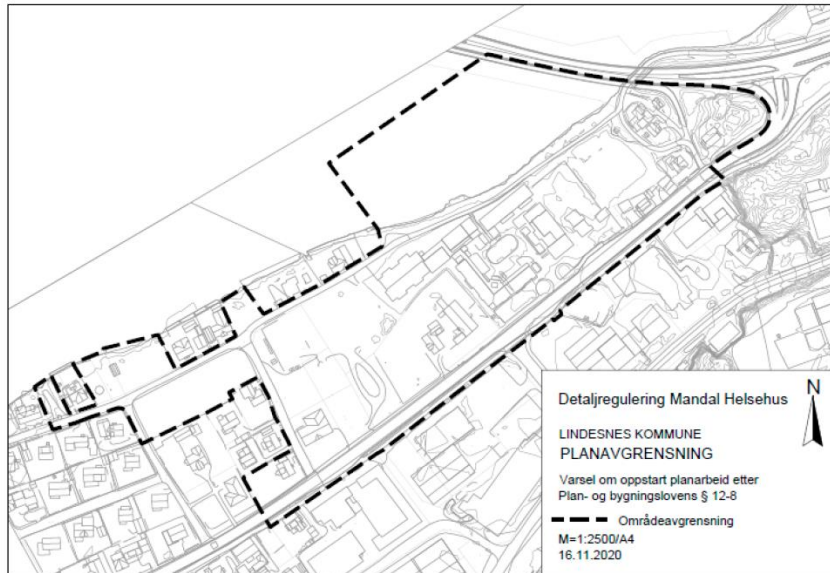


Kartutsnitt med markering som viser hvor helsehus er planlagt.

## Bakgrunn

Rambøll AS har på vegne av Lindesnes kommune levert inn planprogram for detaljregulering for Helsehus i Lindesnes, Orelunden. Hensikten med planarbeidet er å kunne samlokalisere ulike helsetjenester som kan fordeles i et helsehus, omsorgsboliger og familiens hus. I tillegg skal planforslaget finne løsninger for trafikk og logistikk, adkomster, parkeringsplasser, sosiale møteplasser og grønne utearealer, gang- og sykkelforbindelser med mer.

## Planområdet



Kartet viser planomriss fra varsel om oppstart av planarbeid.

## Planstatus

Området inngår i reguleringsplan for Skinsnes, PlanID 201324 (vedtatt 07.03.2013) og er i hovedsak regulert til offentlig bebyggelse. En del av planområdet inngår i en eldre reguleringsplan for Ny E-18 – tracé Holdeklev – Ulvegjelet, Plan ID 76 (vedtatt 11.04.1986). Reguleringsplanen er nord-øst for arealet regulert til offentlig bebyggelse.



Gjeldende reguleringsplaner for området.

## **Konsekvensutredningsplikt og krav om planprogram**

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Med utgangspunkt i § 6b og vedlegg 1 nr. 24, er det vurdert at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning (KU).

### **Vedlegg 1, nr. 24:**

***Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).***

Planforslaget innebærer bygg til allmennyttige formål med et samlet areal på ca. 23.000 m<sup>2</sup>. På grunn av planforslagets omfang og utnyttelsesgrad på tomten er det vurdert at det er krav til konsekvensutredning.

Planer etter KU-forskriftens § 6 skal ha planprogram. Plan- og bygningslovens § 4-1 angir at et planprogram skal;

***«...gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger».***

Planprogrammet er sendt på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Endelig planprogram fastsettes av planmyndigheten. I Lindesnes kommune er dette delegert til Rådmannen.

## **Mottatt planprogram**

I planprogrammet er de fagfelt og tema som skal vurderes/utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen skal dette utgjøre konsekvensutredningen.

Temaer det skal utarbeides egen fagrapport for (konsekvensutredes) er:

- Trafikk og mobilitet
- Miljøfaglige forhold
- Barn og unges interesser

For å synliggjøre konsekvensene planforslaget vil medføre, vil vurderingene bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet. 0-alternativet er utbygging etter gjeldende reguleringsplan for Skinsnes.

Det er i planprogrammet satt inn en oversikt over medvirkningsopplegg som planlegges/er gjennomført, se avsnitt 7.2 i planprogram.

## **Uttalelser/innsjill**

Planprogrammet lå ute til høring i perioden november 2020 til 21.januar 2021. Det kom inn 11 uttalelser fra offentlige myndigheter og instanser, 3 innspill fra lag og foreninger og 8 innspill fra private/naboer. Det kom ingen varsel om innsigelser.

Det er få innspill som omtaler konkrete punkter i planprogrammet. I all hovedsak er det gitt innspill til videre planarbeid og disse blir tatt med videre i planarbeidet. Det vises her til sammenstilling av innspill og plankonsulentens kommentar til disse, datert 25.01.2021. Under

følger en kort oppsummering av de uttalelsene/innspillene som direkte omtaler punkter i planprogrammet:

Agder Fylkeskommune, datert 18.01.2021

Mener at planprogrammet gir en god oversikt over planarbeidet og hvilke temaer som skal utredes.

Statsforvalteren i Agder, datert 22.01.2021

Berømmer det overordna opplegget for videre planarbeid som skisseres i planprogrammet.

Uttaler videre følgende:

*«Medvirkning: Vedrørende opplegget for medvirkning, savner vi en eksplisitt inkludering av seniorforeninger (ikke kun demensforeninger) og ev. supplerende medvirkning fra ansatte i eldreomsorgen.*

*Videre kan vi ikke se at Husbanken er nevnt i planprogrammet. Som en sentral statlig aktør og samarbeidspartner for kommunen på området, oppfordrer vi til at ev. planlagt samarbeid med Husbanken beskrives i planprogrammet.*

*Nærrområde og byutvikling med kvalitet: Det er positivt at man har fokus på utvikling av nærområdet med kvalitet for brukere og offentligheten. Videre vurderer vi det som hensiktsmessig at man har som intensjon å sikre fleksibilitet i planen, slik at det tas hensyn til endringer i behov over tid.*

*I det videre arbeidet med å oppfylle intensjonene i planprogrammet om å ivareta «livet mellom husene» samt å se planområdet i sammenheng med byutviklingen ellers, anbefaler vi at det ses hen til følgende rapporter: «Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling» (Sintef, 2018) og «Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling» (Norske arkitekters landsforbund, 2020).*

*Videre kunne vi ønsket at planprogrammet også inkluderer en beskrivelse av tilrettelegging for et alders- og demensvennlig samfunn. Av relevant litteratur i den forbindelse anbefaler vi «Håndbok for aldersvennlige samfunn» (KS, 2020).*

*For øvrig viser vi til NVEs vurderinger i brev datert 14.01.2021, når det gjelder temaene flom, klimapåslag og overvann. Vi forventer at de anbefalinger som fremgår i nevnte brev følges opp.»*

Plankonsulentens kommentar

*Innspillet tas til vurdering i det videre arbeidet med planen.*

*Det kan undersøkes om det finnes aktuelle seniorforeninger som kan inkluderes i medvirkningsopplegget. Eldrerådet i Lindesnes kommune er inkludert i medvirkningsopplegget.*

*Samarbeidet med husbanken har først og fremst vært gjennom arbeid med rom- og funksjonsprogram og kvalitetssikring av konseptet som er en parallell prosess til planen. Føringer fra denne prosessen innarbeides videre i planforslaget og synliggjøres i planbeskrivelsen.*

*Rapportene «Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling» (Sintef, 2018) og «Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling» (Norske arkitekters landsforbund, 2020) vil bli lagt til grunn i videre arbeid med planen.*

*Det inkluderes en beskrivelse av tilrettelegging for et alders- og demensvennlig samfunn i*

*planprogrammet i forbindelse med tilgjengelighet (s. 11).*

*NVE's innspill tas til vurdering i planarbeidet.*

NVE, datert 14.01.2021

Opplyser om vurderinger og forhold som må avklares/ivaretas i forhold til:

- Flom og overvann
- Klimaendringer og overvann
- Erosjon
- Mulighet for marin leire

Plankonsulentens kommentar

*Merknadene tas til vurdering i det videre arbeidet med planen, i konsekvensutredning og ROS-analyse. Tema flom/VA-rammeplan og vurdering av geotekniske forhold inngår i konsekvensutredningen. Det gjøres blant annet vurderinger av, og stilles krav til byggesikker høyde og flomsikker adkomst.*

### **Endringer i planprogrammet etter høring**

Med bakgrunn i uttalelser/innspill mottatt ved høring er det gjort følgende endringer i planprogrammet:

- Det er satt inn nytt avsnitt om «Tilgjengelighet» i tabell i kapittel 3 for sentrale problemstillinger i planarbeidet, se side 11 i planprogram. Avsnittet gjelder tilrettelegging for et alders- og demensvennlig område, sikre at eldre innbyggere skal oppleve nærmiljøet sitt som trygt, inkluderende og tilgjengelig og ivareta universell utforming.

De øvrige innspillene er vurdert som innspill til videre planarbeid, ikke selve planprogrammet, og har derfor ikke ført til endringer i planprogrammet.

### **Vurdering**

Planprogrammet synes å være godt gjennomarbeidet og tilfredsstillende lovens krav om hva et planprogram skal inneholde.

Det er lagt opp til en stram fremdriftsplan, med flere prosesser som skjer parallelt. Dette kan medføre utfordringer og risiko for at tidsplanen ikke holder. Med en så stram fremdriftsplan vil det også kunne stilles spørsmål om hvorvidt det blir satt av nok tid til medvirkningsprosessene. Fremdriftsplanen er imidlertid ikke bindende og kan derfor justeres noe om det likevel skulle bli behov for mer tid til medvirkningsprosessene. Det er i denne sak svært viktig med tidlig og god medvirkning. I den forbindelse må det nevnes at regulant allerede er i godt i gang med medvirkningsprosesser.

Det vises for øvrig til Rambøll sine kommentarer til uttalelser/innspill, og disse regnes som dekkende også for Rådmannens syn på innspillene.

### **Konklusjon**

Planprogrammet redegjør for aktuelle tema og utredningstema som skal innarbeides i konsekvensutredning/planbeskrivelse og/eller som egne rapporter. Dette vurderes som tilfredsstillende redegjort for. Rådmannen fastsetter på delegert fullmakt planprogram for

detaljregulering for Helsehuset i Lindesnes, Orelunden.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 20/14818

Med hilsen

Anne Kristine Lysestøl  
Avdelingsleder Plan

Cathrine Bordvik  
Arealplanlegger

*Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:** AGDER FYLKESKOMMUNE, Agder fylkeskommune  
Postboks 788 Stoa  
, 4809 ARENDAL  
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE), Postboks 5091 Majorstua  
, 0301 OSLO  
Statsforvalteren i Agder , Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL  
Eldrerådet i Lindesnes kommune, Nordre Heddeland 26  
, 4534 MARNARDAL  
Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal  
Barn og unges representant v/Anne Lans Syvertsen

**Vedlegg:**

Oppsummering av innspill\_25.01.2021.docx  
Planprogram\_25.01.21\_Justert.docx