

DETALJREGULERING ROSSELAND

PLANPROGRAM

25. februar 2019

Navn på plan	Detaljregulering Rosseland
Kommune	Songdalen kommune
Stedsnavn	Rosseland
Gnr./bnr.	Gnr./bnr. 75/529 og deler av 75/6 og 214/1
Saksbehandler i	
Songdalen kommune	Kay Christian Jørgensen
Tiltakshaver	Rosseland Eiendomsutvikling AS
Plankonsulent	Planfolket AS
Kontaktperson	Planfolket AS: Endre Fennefoss Balchen

Forord

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye boliger med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsareal, lekeplass med mer.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen for Rosseland og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Dersom det er spørsmål til saken eller det er behov for supplerende informasjon kan Endre Fennefoss Balchen kontaktes på telefon (46 62 98 44) eller epost (endre@planfolket.no).

Innhold

Forord.....	2
1. Innledning.....	5
1.1. Bakgrunn for planarbeidet	5
1.2. Planprogram og konsekvensutredningsplikt	5
1.3. Tidligere vedtak i saken	5
2. Planområdet	6
2.1. Planavgrensning	6
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	7
Arealbruk og eksisterende bebyggelse	7
Eiendomsforhold	8
Trafikkforhold	8
Grønnstruktur – friluftsliv.....	8
Naturmangfold	8
Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner	8
Støy.....	9
Grunnforhold og flom.....	9
3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet	10
4. Rammer og premisser	10
4.1. Overordna føringer og planer	10
Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:	10
Aktuelle lover:	10
Regionale planer og føringer	10
Kommuneplan for Songdalen 2012-2024.....	11
Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2024.....	11
4.2. Reguleringsplaner.....	12
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer	12
5. Alternativ som skal utredes.....	12
5.1. Referansealternativet (0-alternativ).....	12
5.2. Utbyggingsalternativ som følge av planforslaget.....	12
6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn.....	12
6.1. Utredningstemaer og metode.....	12
7. Planprosessen.....	14
7.1. Framdriftsplan	14
8. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5).....	15
Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:	15
Dialog og koordinering med offentlig instanser:.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):	15
9. Kilder og referanser	15

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Rosseland er et solrikt område som med rett planlegging har en god egnethet for boligbebyggelse. Nærhet til natur, kollektivtrafikk og nærbutikk gjør at man her kan planlegge et bærekraftig boligområde som tilfører kvalitet både for planlagte så vel som eksisterende boliger.

Det planlegges en variert boligbebyggelse i form av boligblokker, rekkehus og ene- og/eller flermannsboliger. Endelig valg av løsning, konsept og utnyttelse vil gjøres i planprosessen.

Gitt områdets størrelse vil det være rom for å legge til rette for gode mobilitetsakser for gående/syklende samtidig som man kan skape gode grønne områder og områder for lek. Ved flytting av E 39 vil støypåvirkning på området falle bort.

1.2. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lowverket 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.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 b, vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget legger til rette for nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen med konsekvensutredning skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

1.3. Tidligere vedtak i saken

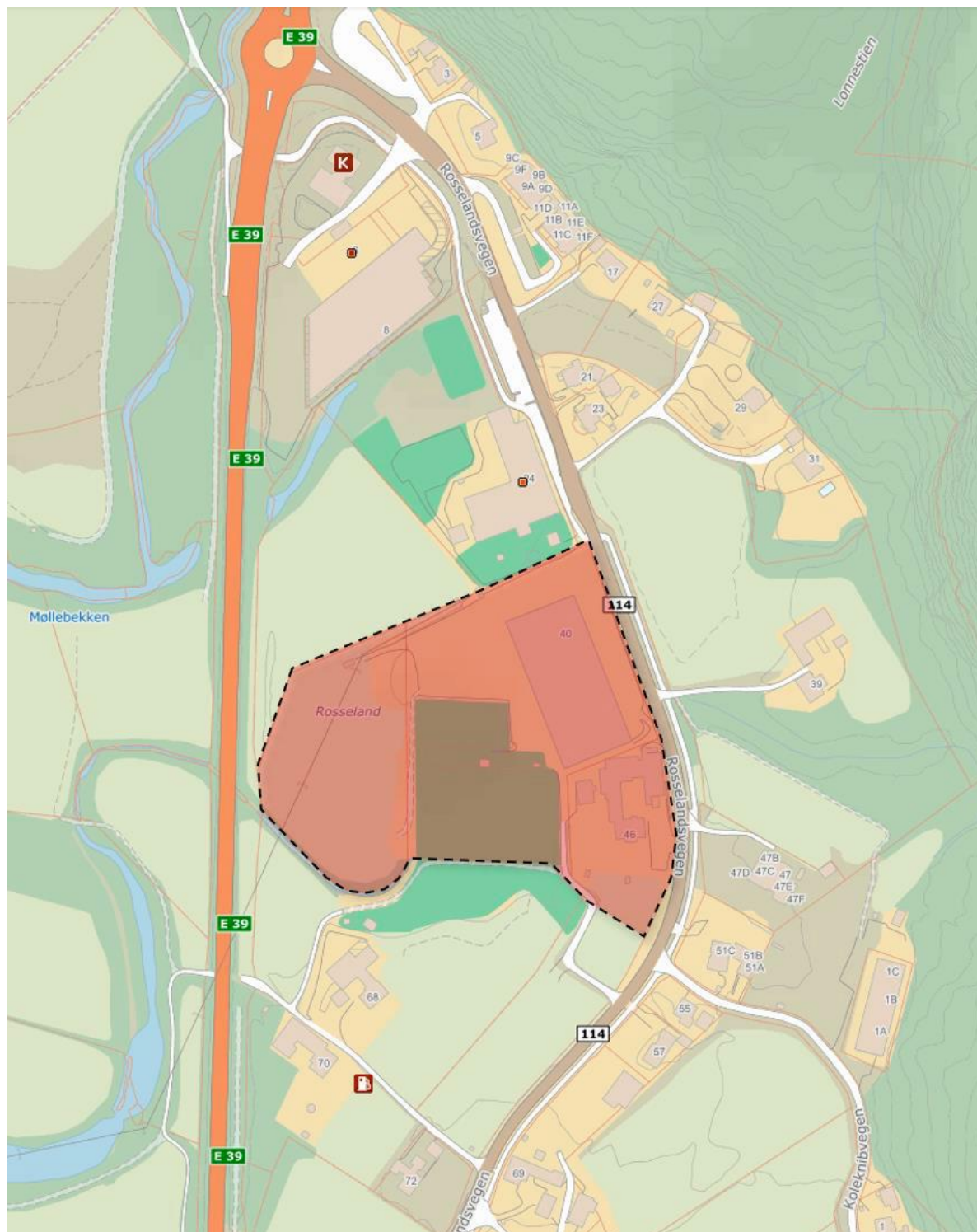
I kommunestyrets møte den 31. mai 2017 ble følgende vedtak fattet om Rosselandsområdet:

«Ved revisjon av kommuneplanens areal- og samfunnsdel endres formålet fra næring til bolig for eiendommene 75/529 og 75/6. Øvrig areal beholder formål næring.»

2. Planområdet

2.1. Planavgrensning

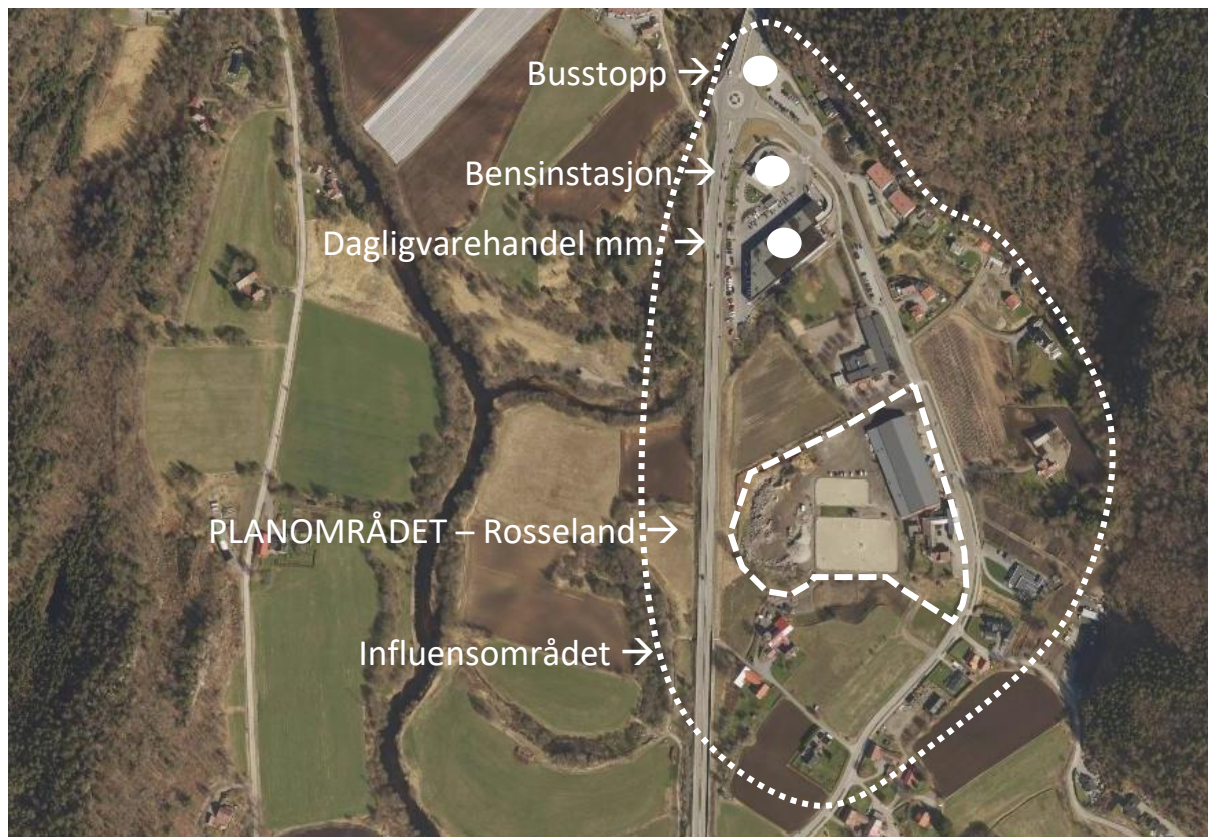
Planens begrensning er satt i samarbeid med Songdalen kommune i oppstartsmøte 12. februar 2019. Planens begrensning følger tomtegrensene og er basert på tidligere politisk vedtak.



Figur 1 Planens begrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger mellom E39 og fv. 114. I en omkrets på 550 meter fra senter av området ligger det dagligvarehandel, bensinstasjon og bussforbindelse til Kristiansand sentrum med mer.



Figur 2 Oversikt over områdets plassering i forhold til omkringliggende virksomheter

Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er terrenget flatt. Det er lite vegetasjon med unntak av noen enkelte frittstående trær.



Figur 3 Eksisterende bebyggelse innenfor planens begrensning. Kilde: googlemaps.no.



Figur 4 Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Kilde: googlemaps.no.

Innenfor planområdet ligger det en enebolig med tilhørende driftsbygninger og en større ridehall/stall. Lokalene til eksisterende bebyggelse benyttes av ridesenter i området. I området er det også to ridebaner. Store deler av de øvrige arealene benyttes til parkering eller veier. I områdene nærområdet er det kulturlandskap og bebyggelsen mot øst og sør består i hovedsak av boligbebyggelse oppført i tre og med saltak. Nord for området ligger det en skolebygning og et næringslokale.

Eiendomsforhold

Området eies av Trond Werner Ødegård Johnsen. Deler av området (veiareal) eies av Songdalen kommune

Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er fra rundkjøring på E 39 ved Rosseland og videre inn på fv. 114. Langs fv. 114 er det etablert gang- og sykkelsti og denne traseen har forbindelse til Søgne og videre til Mandal og til Kristiansand sentrum.

Støyvarselkart (før flytting av E 39) fra Statens vegvesen viser at området er påvirket av støy fra E 39 (gul- og rød støysone).

Grønnstruktur – friluftsliv

Planområdet har ikke eller er ikke del av en overordnet grønnstruktur. Sørvest for planområdet ligger det friluftsområder.

Naturmangfold

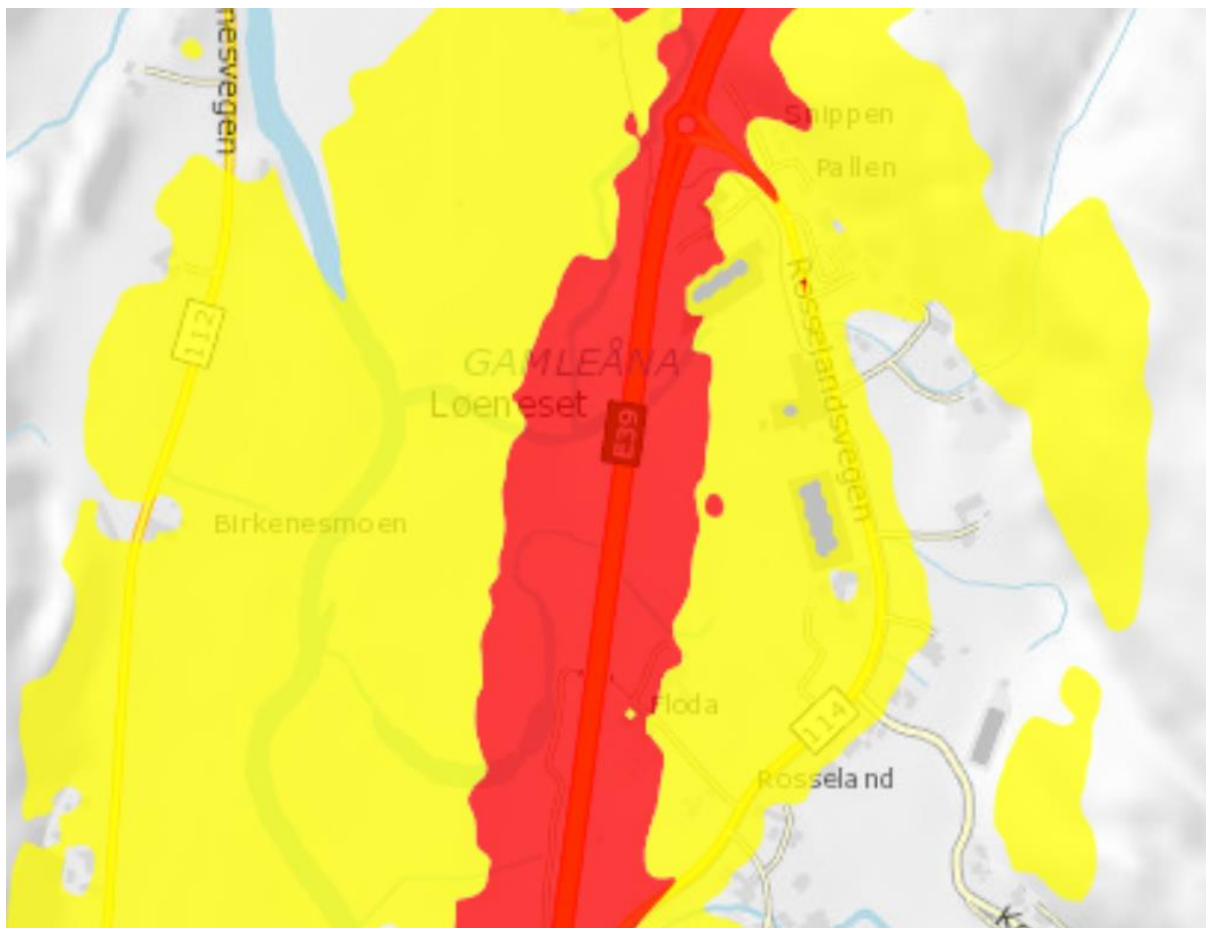
Tilgjengelige databaser (miljøstatus.no og artsdatabanken.no) opplyser ikke at det er sårbare arter eller naturmiljø innenfor planområdet.

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

I forbindelse med en søknad om opparbeidelse av en ridebane på 75/5,6 på Rosseland ble det i april 1999 foretatt en arkeologisk undersøkelse. Ifølge et dispensasjonsvedtak fra Riksantikvaren v/ Jan E. Johnsen dat. 30 april 1999 kom det frem følgende funn: Bunken av et ildsted hvor det ble funnet flint, et stolpehull og ei grop. Fylkeskommunen bemerker at de sikre anleggspor tolkes som deler av et større bosetningsområde som har ligget på sandbanken, sannsynligvis under nåværende Rosseland skole. Det arkeologiske minnet fra yngre steinalder er fjernet.

Støy

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at området er påvirket av støy fra E 39 (gul- og rød støysone). Støykartet viser dagens situasjon, støybildet i området vil endres når E 39 flyttes.



Figur 5 Støyvarselkart angir gul- og rød støysone. Kilde vegvesen.maps.arcgis.com.

Grunnforhold og flom

Planområdet er en del av et større sammenhengende elve- og bekkeavsetningsområde viser løsmassekart fra NGU (Norges geologiske undersøkelse).

3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet

Hovedproblemstillingene som planarbeidet skal bidra til å løse er knyttet til punkt som angis i tabellen nedenfor. Temaene henger sammen med målsetningene for planarbeidet og utredningstema som angis i kapittel 6 i planprogrammet.

Tema	Problemstillinger
Senterutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Utvikling av knutepunkt med bymessig bebyggelse. • Innhold og funksjoner i prosjektet. • Estetikk og trivsel innenfor området. • Tilpasning til eksisterende miljø i området. Samt styrke det eksisterende miljøet i området.
BATP (Bolig-, areal- og transportplanlegging)	<ul style="list-style-type: none"> • Utvikling av planområdet i samsvar med overordnet bolig-, areal- og transportpolitikk. • Tilrettelegging for miljøvennlig transport. • Begrense transportbehovet. • Hindre konflikter mellom gående, syklende og harde trafikanter.
Grunnforhold og flom	<ul style="list-style-type: none"> • Kjente grunnforhold kan knyttes opp mot fare for erosjon og kvikkleire. • Våtmarker og elveløp i nærheten kan gi flomfare i området.
Støy	<ul style="list-style-type: none"> • E 39 passerer planområdet i vest, traseen gir støypåvirkning i området. E 39 er vedtatt flyttet og derfor vil støypåvirkningen i området reduseres.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Påkoblingspunkt for teknisk infrastruktur ligger nord/vest for planområdet på motsatt side av E 39.

4. Rammer og premisser

4.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Norsk klimapolitikk (St.meld. nr. 21-2012)
- Nasjonal transportplan (2014 - 2023)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2012)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

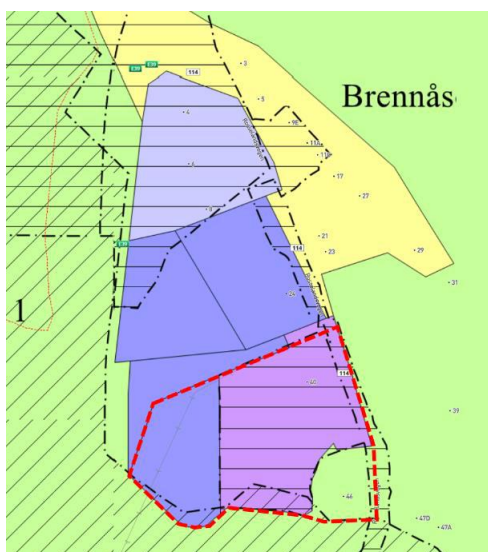
Regionale planer og føringer

- Regionplan Agder 2020: Planen har fem hovedsatsingsområder:
 - Klima: Høye mål – lave utslipp.

- Det gode livet: Agder for alle.
 - Utdanning: Verdiskaping bygd på kunnskap.
 - Kommunikasjon: De viktige veivalgene.
 - Kultur: Opplevelser for livet.
-
- Regional plan for Kristiansandsregionen
 - Sykkelstrategi for Kristiansandsregionen 2010 - 2017
 - Fylkesstrategi for arbeid med universell utforming i Vest-Agder 2012-2015
 - Plan for kollektivtransporten i Vest-Agder 2015 – 2020 (VAF)

Kommuneplan for Songdalen 2012-2024

Eiendommene 75/529 og deler av 75/6 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næring, forretning og noe til LNFR-område.



Figur 6 Illustrasjonen viser gjeldende situasjon i kommuneplan. Planens begrensning vises med rød stiple linje.

Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2024

Samfunnsutvikling

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024 omtaler området Rosseland sammen med Brennåsen som et handelssenter. Arbeid med egen kommunedelplan for Brennåsen og Rosseland er startet opp, men satt på vent i påvente av nødvendige avklaringer knyttet til valg av kryssløsning på E-39.

Kommunen vil ha et tydelig fokus på utvikling av handels – og boaktiviteter på Rosseland. Et delmål i planen er at handelsaktiviteten på Rosseland utvikles samtidig som det lages gode trafikale løsninger.

Næringsutvikling

I forhold til næringsutvikling beskrives det at Songdalen ønsker en bedre fordeling av handel mellom øst- og vest for Kristiansand. Derfor er kommunen opptatt av å legge til rette for etablering av mer handel på Rosseland. Det er et delmål at kommunen er pådriver for å få til mer handel på Brennåsen og Rosseland.

Samferdsutvikling

Tilrettelegging for mer handel på Rosseland og Brennåsen bør ta høyde for at flest mulig av de handlende kan benytte kollektivtransport i forbindelse med handel. Et delmål er at det etableres kollektivknutepunkt på Rosseland.

4.2. Reguleringsplaner

Deler av området inngår i Reguleringsplan Rosseland, del av gnr. 7 5 bnr. 6,5, Ridesprotsenter vedtatt 23.05.2007. Store deler av reguleringsplanen er avsatt til særskilt anlegg.

De områder som ikke berøres av nevnte reguleringsplan er uregulert.

4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Kommunens normer:

- Avfallsteknisk norm
- Norm for vann- og avløpsanlegg
- Utbyggingsavtale
- Trafikksikkerhetsplan
- Veinormal

5. Alternativ som skal utredes

5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

Referansealternativet (0-alternativet) er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket som følge av detaljreguleringen ikke blir gjennomført. I denne sammenhengen vil 0-alternativet være at området forblir værende næring, forretning og noe LNFR-område. Eiendommene vil ifølge 0-alternativet bli værende ridesenter slik det er i dag.

Konsekvensene av planforslaget vil bli vurdert opp mot denne situasjonen.

5.2. Utbyggingsalternativ som følge av planforslaget

Planforslaget vil legge til rette for at området kan bygges ut som et boligområde. Boenhetene vil etableres som leiligheter i blokk, og i flermannsboliger samt eneboliger. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse, antall boenheter vil avklares i planprosessen. I tilknytning til boenhetene vil det etableres parkering, felles og private uteoppholdsarealer, lekeplass og teknisk infrastruktur.

6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn

6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med konsekvensutredningen er å kartlegge hvilke konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent når det fattes et vedtak om planen. Analysen skal være mest mulig kortfattet og beslutningsrelevant.

Konsekvensutredningen vil utarbeides med utgangspunkt i metodikk beskrevet i Statens vegvesens veileder *Håndbok V712 Konsekvensanalyser*. Kapittel 6.3 i Håndbok V712 beskriver en forenklet metode, denne konsekvensanalysen skal benytte denne metodikken som et utgangspunkt for analysen. Konsekvensutredningen vil videre tilpasses utredningens og tiltakets omfang og størrelse. Den forenklete metoden beskrevet i Håndbok V712 vil derfor i denne analysen bli forenklet. Konsekvenser med planforslaget blir vurdert opp mot 0-alternativet jfr. kapittel 4.4. SVV Håndbok V712.

Konsekvensutredningen vil bli vurdert ut fra en trinnvis metode:

- Statusbeskrivelse
- Verdisetting
- Vurdering av påvirkning
- Vurdering av konsekvens

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp.

Tema som skal beskrives, verdisettes og vurderes påvirkning og konsekvens		
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Barn og unges interesser	<ul style="list-style-type: none"> • Barns bruk av arealer (grønne områder og områder for lek). • Kartlegging av skolevei, barns bevegelser i og gjennom området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Barns fremtidige bruk av arealene. • Barns fremtidige bevegelser i og fra området.
Estetikk	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelse og utforming av arealene i området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjon og sammenlikning i 3D-modell.
Støy	<ul style="list-style-type: none"> • Støypåvirkning på området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fremtidig støypåvirkning på området (ved flytting av E39). • Eksisterende dokumentasjon: Støyvarselkart fra Statens vegvesen og fra Nye veier.
Flom	<ul style="list-style-type: none"> • Omfang av en 200- års flom • Skadeomfang ved en 200-års flom 	<ul style="list-style-type: none"> • Omfang av en 200- års flom. • Skadeomfang ved en 200-års flom. • Eksisterende dokumentasjon: Arealdel til kommuneplanen 2011-2015, Temakart 1 Faresone flom, ras, arealformål og samferdselslinjer
Jord- og skogbruk	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegging av jord- og skogbruksområder i området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegging av nedbygde/ødeleggelse av disse interessene i området. • Tilgjengelig informasjon: Miljøstatus.no
Næringsliv og sysselsetting	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegging av næringsliv og sysselsetting. 	<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkning på næringsliv ved utbygging av området.
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Gjøre vurdering av kapasitet på vann og avløp, strøm og spenningsnett. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilkoblingspunkt avklares i samråd med Songdalen kommune.
Trafikksikkerhet	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdere trafikksikkerhet i influensområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdere trafikksikkerhet i influensområdet som følge av foreslått utbygging. • Kartlegging av mobilitetsakser.

Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> • Universell tilgjengelighet i området. 	<ul style="list-style-type: none"> • Universell tilgjengelighet på felles og private uteområder. • Universell tilgjengelighet på bygg og boliger.
Grunnforhold	<ul style="list-style-type: none"> • Utredning om områdets grunnforhold. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vurdering av områdets grunnforhold. • Tilgjengelig informasjon: databaser fra NVE og NGU.

7. Planprosessen

7.1. Framdriftsplan

Oppstartsmøte		12. februar 2019
Utarbeidelse av forslag til planprogram		12. februar – 26. februar 2019
<i>Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram</i>		25. februar- 11. april 2019
<i>Informasjonsmøte</i>		14. mars 2019
Fastsettelse av planprogram	Politisk behandling	09. mai 2019
Utredninger og vurderinger ihht. Planprogrammet. Utarbeidelse av plandokumentene		11. april – 29. mai 2019
<i>Informasjonssamtaler med interessenter og aktører i nærhet til planområdet</i>		
Ferdigstilling av planforslag		
1. gangsbehandling av planforslag med konsekvensutredning	Politisk 1. behandling	13. juni 2019
<i>Offentlig ettersyn</i>		
Revisjon av planen		
Vedtak av plan	Politisk sluttbehandling	

Figur 7 Fremdriftsplan

8. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Avholde åpent møte under perioden for varsel om oppstart, og under offentlig høring, berørte interesseorganisasjoner og velforeninger (hvilke) vil bli invitert.
- Medvirkningsprosess med barn og unge i nærområdet.

Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside samt plankonsulentens hjemmesider.

9. Kilder og referanser

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

Songdalen kommunes hjemmesider: www.songdalen.kommune.no

Statens vegvesen: <http://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html>

Googlemaps: www.google.com/maps

Norges geologiske undersøkelse: geo.ngu.no/kart/losmasser