

Planbeskrivelse

Detaljregulering av

Rosseland Park

i Kristiansand kommune

PlanID 201901

Type: Detaljregulering

Saksbehandler: Ellinor Borgi

Utarbeidet: Planfolket AS

Utgitt: 11.10.2019 – sist revidert: 20.05.2020, 09.09.2020

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn	4
Politiske vedtak	4
Planavgrensning	5
Beskrivelse av dagens situasjon	6
Bebyggelse og grunneierforhold	6
Næringsstrukturer	7
Naturkvaliteter	7
Befolkning og eksisterende bebyggelse	8
Kulturminner	10
Sosial infrastruktur	10
Grønn infrastruktur	11
Teknisk infrastruktur	12
Trafikkforhold og transporttilbud.....	13
Grunnforhold.....	15
Forurensning	15
Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
Barn og unge	15
Mobilitet.....	15
Rammer og premisser	17
Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:	17
Aktuelle lover:	17
Regionale planer og føringer	17
Kommuneplan for Songdalen 2012-2024	17
Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2024.....	18
Reguleringsplaner.....	19
Andre aktuelle kommunale føringer	19
Regional plan for Kristiansandsregionen 2019-2050 (høringsutkast)	19
Planforslaget.....	20
Hovedgrep	21
Arealbruk	23
Bebyggelse, struktur og tiltak	23
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB 1 – 9	23
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 – 2)	24
Uteoppholdsareal (f_BUT).....	24
Lekeplass – f_-/o_BLK.....	24

Energianlegg	24
Garasjeanlegg (vertikalnivå 0 – under bakken)	24
Samferdsel/trafikk	24
Parkering	24
Kjøreveg – SKV	24
Gang- og sykkelveg	24
Gangveg/gangareal/gågate – SGG	25
Grønnstruktur	25
Teknisk infrastruktur	25
Avfallshåndtering	25
Veinavn	25
Sosial infrastruktur	25
Universell utforming	25
Grønnstruktur	26
Barn og unges interesser	26
Risiko- og sårbarhetsanalyse	26
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger	26
Miljøkonsekvenser	26
Naturmangfold – naturmangfoldloven	27
Kulturminner	28
Luftkvalitet, lyd og støy	29
Anleggsfasen	30
Kriminalitetsforebygging	30
Folkehelse	30
Avvik fra overordnet plan	30
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	31
Styrkning av Rosseland som lokalsenter	31
Planprosess og medvirkning	32
Oppstartsmøte	32
Konklusjon av oppstartsmøte	32
Varsel om oppstart av planarbeid	32
Medvirkning	37
Forslagsstillers vurdering av planforslaget	37



Bakgrunn

På vegne av Rosseland Eiendomsutvikling AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering av gnr./bnr. 75/529 og deler av 75/6, Rosseland Park.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, grønnsstruktur, lekeplasser, teknisk infrastruktur med mer.

Politiske vedtak

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.»

Etter dette vedtaket ble det utarbeidet et planinitiativ for oppstart av privat detaljregulering. Planinitiativet ble sendt til kommunens administrasjon den 17. desember 2018. Planforespørselen ble behandlet i planutvalget den 31.01.19. Vedtaket i planutvalget var følgende:

«Planutvalget har vurdert planinitiativ for detaljregulering av Rosseland ridesenter. Planutvalget finner at planinitiativet bør føre frem, jf. plan- og bygningslova § 12-8»

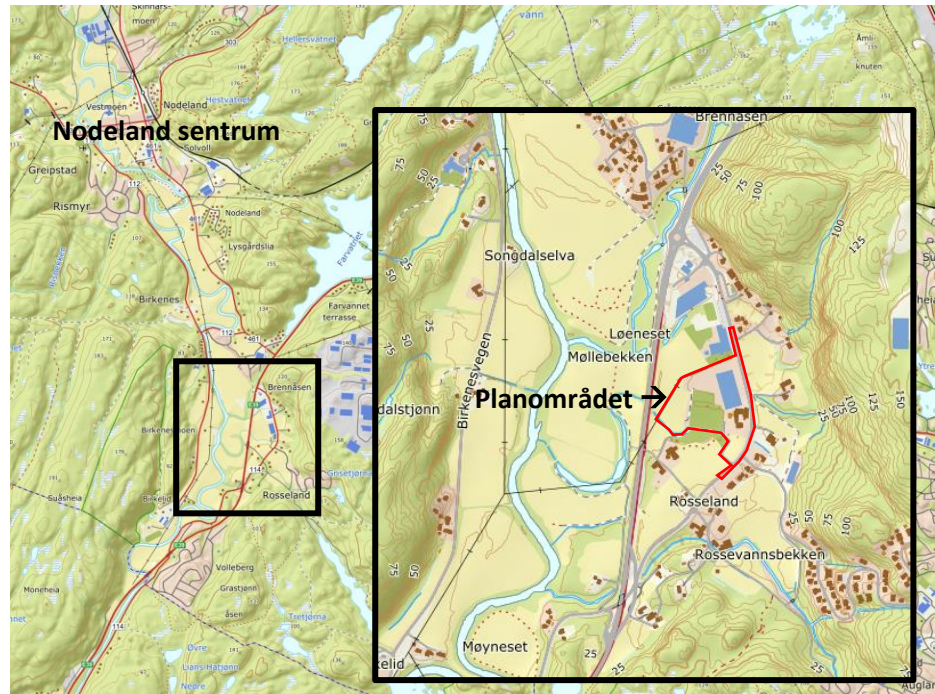
I forbindelse med oppstart av detaljregulering ble det utarbeidet et planprogram for konsekvensutredning. Dette forslaget til planprogram ble behandlet politisk i planutvalget den 13.06.19. Planutvalget fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering Rosseland, Gnr./bnr. 75/529 og deler av 75/6 og 214/1.»

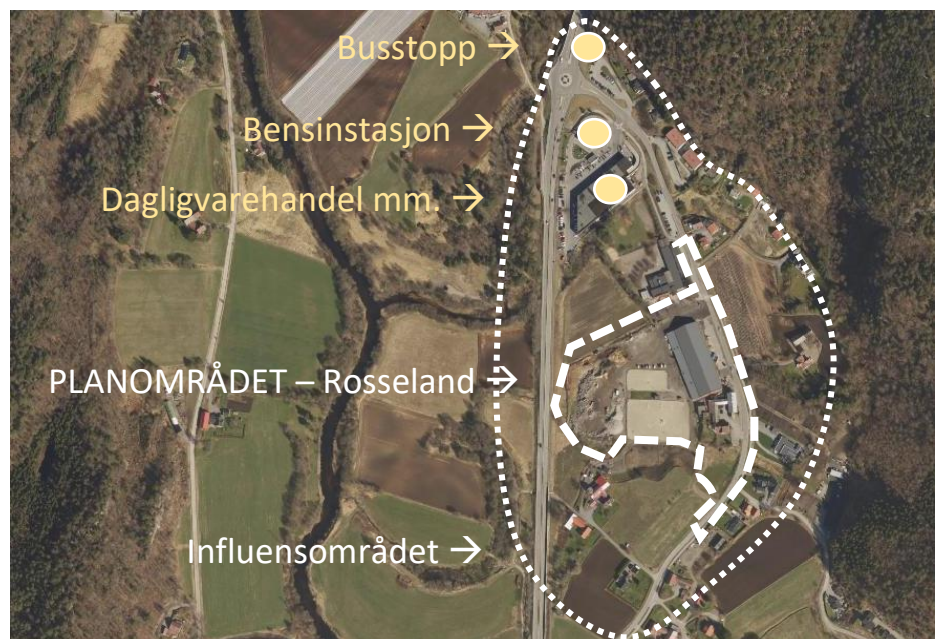
Planavgrensning

Planområdet ligger på Rosseland i Kristiansand kommune, med adkomst fra Rosselandsvegen. Planområdets størrelse er ca. 36 daa og er i stor grad avgrenset av eiendommene 75/529 og deler av 75/6.

Planområdets beliggenhet og avgrensning illustreres i figuren.
Kilde: norgeskart.no



Planområdets utstrekning og influensområde illustreres i figuren.
Kilde: norgebilder.no



Planens utstrekning er avgrenset som følge av de tiltak som skal gjennomføres i planforslaget. I figuren ovenfor illustreres også planens influensområde. Dette er et område hvor det ikke skal gjennomføres tiltak, men som følge av planarbeidet vil påvirkes. Påvirkning kan for eksempel være endring i utsikt, lys, støy og liknende. I tillegg vil funksjoner innenfor dette området få endret brukergrunnlag.

Beskrivelse av dagens situasjon

Dette kapittelet beskriver dagens situasjon av planområdet og tilgrensende områder.

Bebyggelse og grunneierforhold

Området hvor det skal gjennomføres tiltak eies av Trond Werner Ødegård Johnsen. Deler av området (veiareal) eies av Kristiansand kommune.

Innenfor planområdet ligger det en enebolig med tilhørende driftsbygninger og en større ridehall/stall. Lokalene til eksisterende bebyggelse benyttes av ridesenteret i området. I området er det også to ridebaner. Store deler av de øvrige arealene benyttes til parkering eller veier. Det er også en større steinfylling vest for ridebanene.

Området i og rundt planområdet består av eneboliger, driftsbygninger og jordbruksområder. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av trehus med to etasjer og saltak.



Flyfoto over området sett fra nord. Etter bildet er tatt har deler av området blitt fylt opp med fyllmasse.

Kilde: 1881.no



Næringsstrukturer

Bensinstasjon, dagligvare og andre tjenester ligger drøye 7 minutters gange fra dagens Rosseland Ridesenter. Mjåvann industriområde, nordøst for planområdet, ligger blant annet Mjåvanns Gjenvinningsstasjon og bruktbbutikk, Mjåvann pukkverk og andre bygg og anleggsbedrifter.

Kristiansand sentrum ligger i overkant av 12 kilometer nordøst for planområdet med et utvidet tilbud av dagligvarehandel og andre shopping-muligheter. Nodeland ligger drøye tre kilometer fra planområdet.

Naturkvaliteter

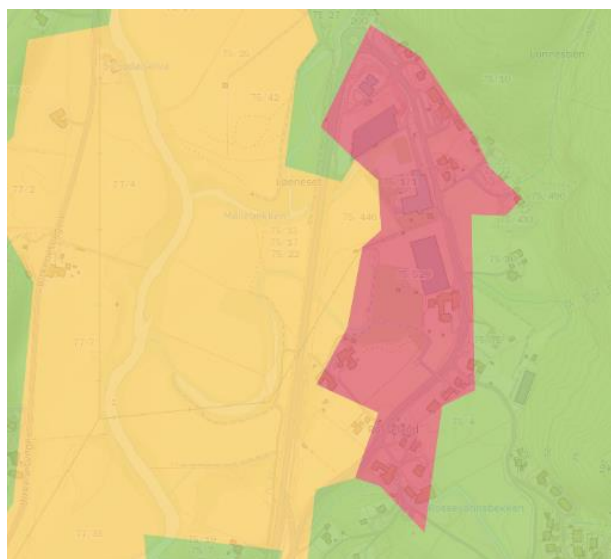
Rosseland ridesenter ligger i et dalføre med gode solforhold. Åskammene øst og vest for området består av tett skog, og som illustrasjonen under viser, er den resterende arealfordelingen jordbruksareal og bebygd område.

Landskapet er preget av jordbruksproduksjon, med karakteristikken til kulturlandskap. Topografien i området minner om et dalføre, med en fordypning i landskapet, og åskammer både i retning av øst og vest. Grovt sett viser landskapet seg å være åpent nord og sør for planområdet.

Oversikt over
områdets
arealfordeling.

Kilde: miljøstatus.no

Jordbruksareal
Skog
Snaumark
Myr
Bebyggelse og samferdsel



Gjennom det horisontale kulturlandskapet renner Songdalselva. Elva slynger seg i landskapet, og er et landskapselement som tilfører kvalitet i området. Det er lite naturlig vegetasjon i området slik det fremstår i dag. Naturverdiene knyttes på mange måter til det vernete vassdraget Songdalselva.

I 2011 ble det produsert en rapport av Songdalen Bondelag, «Songdalselva Forvaltningsplan». Her beskrives elvelandskapet i å gå fra «hei til hav», fra Songdalen i nord til Søgne i sør, hvor elva munner ut i Søgneelva. Det stillestående vannet i elva skaper et vannspeil som tilbyr omgivelsene og publikum en ro med mulighet for rekreasjon og meditasjon.



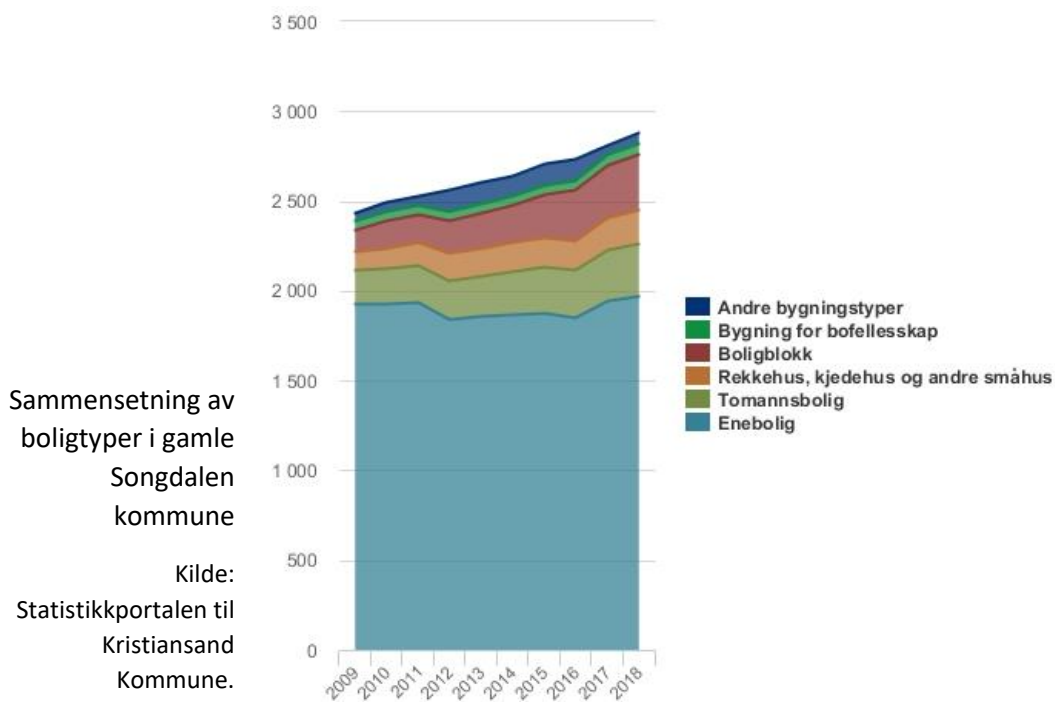
Bilde av
Songdalselva.

Kilde:
visitnorway.no

I samme rapport, forvaltningsplan for Songdalen (2011), beskrives klimaet i Songdalen i å være et «... typisk kystklima, såkalt suboseanisk med relativt høy varmesum». Solforholdene vurderes til å være gode for det aktuelle området.

Befolkning og eksisterende bebyggelse

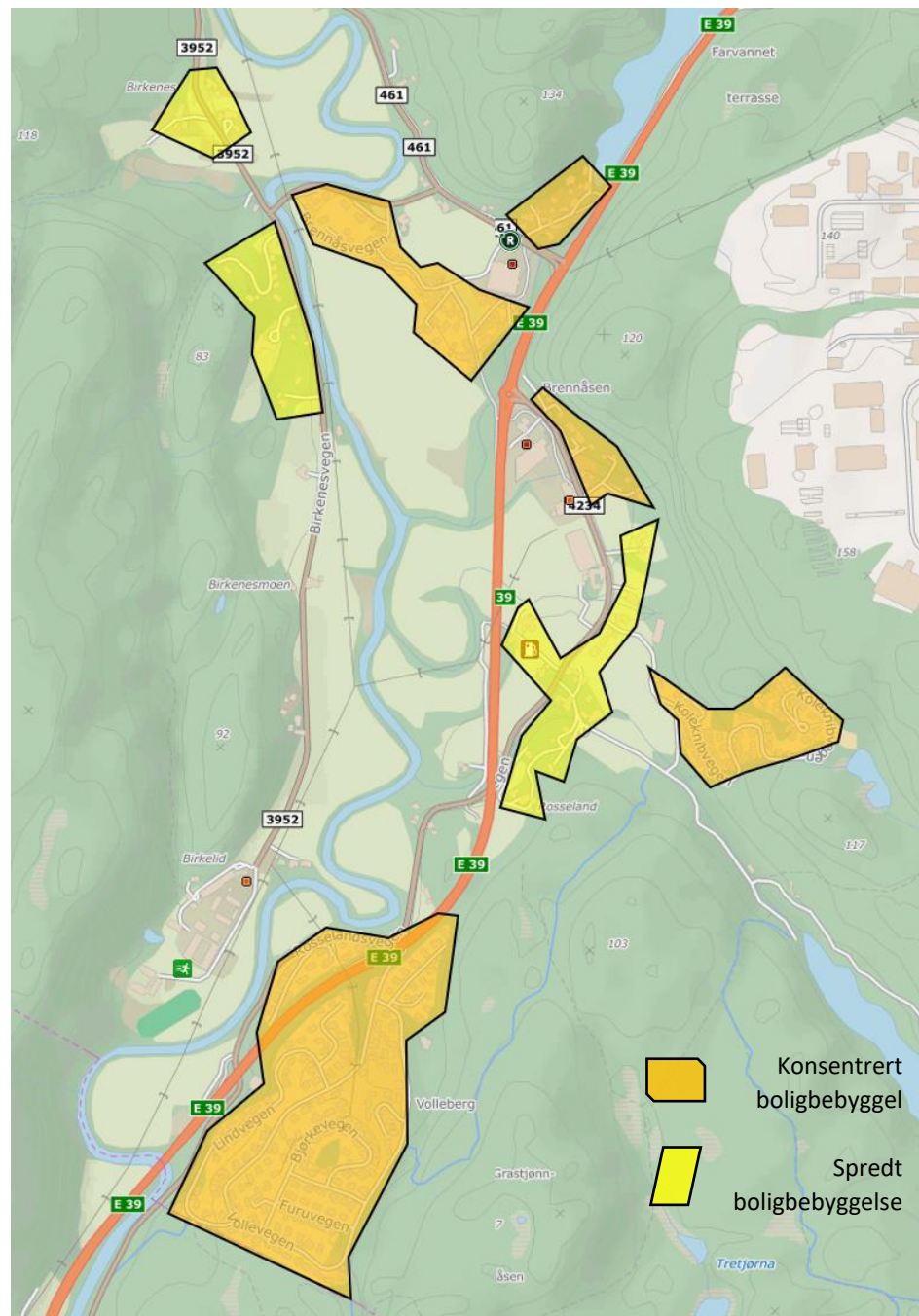
I Songdalen, på lik linje med statistikk for resten av landsdelen, er det en klar overvekt av eneboliger.



Kartskissen under viser en oversikt over boligbebyggelsen på Brennåsen, Rosseland og Volleberg. I illustrasjonen vises andelen og plasseringen til boligområder i nærhet av planområdet. Eksisterende boligområder forekommer i forskjellig grad av utnyttelse, både spredt- og konsentrert boligbebyggelse. Slik områdene fremstår i dag, er det ingen klar struktur, heller ingen lokalsenter. Av hva som kommer frem i illustrasjonen inneholder områdene i kartet et grovt anslag på 300 boliger.

Boligbebyggelse i
Brennåsen i nord
og Volleberg i Sør.

Kilde: finn.no/kart
- egenprodusert



Kulturminner

Forholdet er tidligere avklart. 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: Bunnen av et ildsted hvor det ble funnet flint, et stolpehull og ei grop. Fylkeskommunen bemerker at de sikre anleggsspor 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.

Nyere tids kulturminner: På gnr. 75 bnr. 6 ligger et gårdsmiljø med flere verneverdige bygninger fra siste halvdel av 1800-tallet og første halvdel av 1900-tallet. Bygningene er SEFRAK-registrert. Fylkeskonservatoren anbefalte i varslingsperioden at disse bygningene med et areal rundt settes av som hensynssone kulturmiljø.

Sosial infrastruktur

Det er i alt seks skoler i området rundt Rosseland. Skolene er Finsland skole (dekker 1.-10.-trinn, og ligger 26,4 km nordvest for planområdet), Rosseland skole (dekker 1.-7.-trinn og grenser direkte til planområdet), Tunballen skole (dekker 1.-7.-trinn og ligger 5,3 km nord for planområdet), Songdalen ungdomsskole (ligger ved Nodelandshallen, 3,7 km nordvest for planområdet), Birkelid læringssenter (tilbud innen voksenopplæring og grunnleggende norskopplæring for fremmedspråklige ligger 3,1 km sørvest for planområdet) og Oasen skole (privatskole som dekker 1.-10.-trinn, ligger 3,1 km sørvest for planområdet).



Oversikt over skoler i gamle Songdalen kommune.

Kilde:
google.maps.no,
Songdalen.kommune.no

Grønn infrastruktur

I nærheten av planområdet finner en frilufts- og naturområder egnet for rekreasjon, meditative- og helsefremmede aktiviteter. Friluftsområdene Lauåsstien og Bruliheia er av miljødirektoratet blitt vurdert som «svært viktige friluftslivsområder». Ved den nordligste delen av Rosselandsvannet er det etablert en gapahuk som er en del av kulturminner ved Rosselandsvannet.

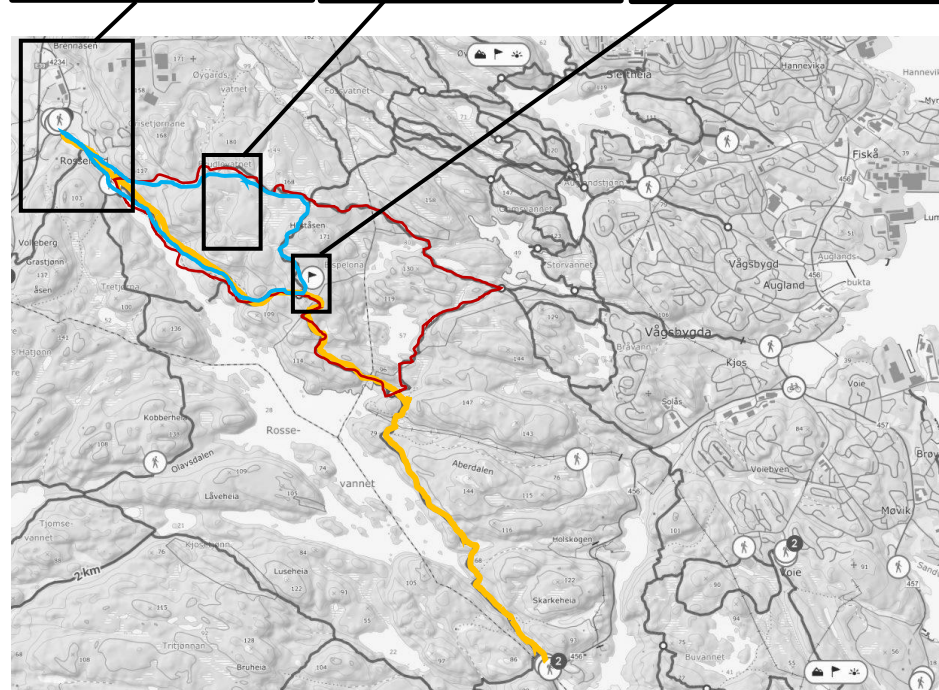
Det er flere kjente turstier i nærhet av området. «Tyskerstien» markert i gul/oransje er en fottur på like under to timer, én vei, i «normalt» gangtempo. Dette er en av de lengre turene, på 9.2 km. Fra Rosseland rundt Svingervann og Bruliheia er det 9.4km, og markert i kartet med rød farge. Turmulighetene i omheng av Rosseland er mange, enten om man er interessert i lengre eller kortere turer. Busteinen rundt er på 6,3 km fra Rosseland og tilbake. Turen er markert i illustrasjonen over med lys, blå farge.

Til venstre: nærbilde av planområdet.
Kilde: ut.no

Til høyre:
Bilde av Busteinen ca. en tredjedel inn på «Tyskerstien».
Kilde: ut.no



Oversikt over områdets beliggenhet i forhold til et utvalg av tilgjengelige turmuligheter i tilknytning til planområdet på Rosseland.
Kilde: ut.no



Songdalselva, vest for planområdet er et vernet vassdrag med gode padle- og fiskemuligheter. Kommunen tilbyr gratis utleie av kano. Dette gjør det mulig for de fleste å utforske kvalitetene og verdiene i, og rundt vassdraget.

Elva er kjent for fiske av sjøaure. For å fiske i vassdraget er det nødvendig med fiskekort. Det er mulig å kjøpe sesongkort for hele elva. Det er viktig å merke seg at det ikke er alle steder langs elva det er lovlig å drive fiske. Som kartet under viser er det markert hvor fiske er lovlig.

Til venstre: Bilde av Songdalselva.

Kilde: lakseelver.no

Til høyre: Kart som viser Songdalselvas lovlige soner for fiske nær planområdet

Kilde: songdalselva.com/kart

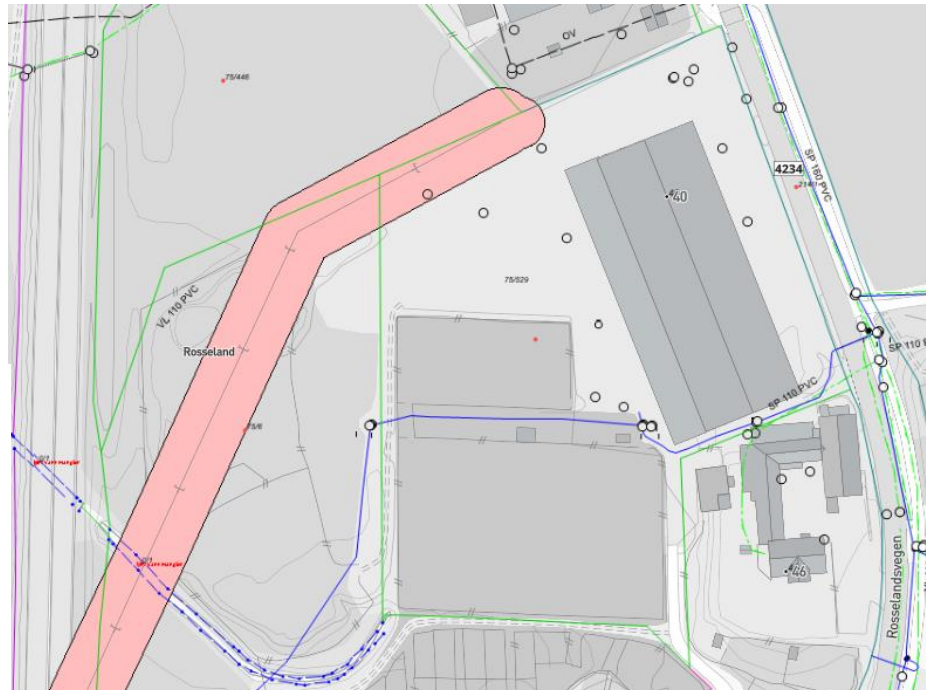


Teknisk infrastruktur

En høyspent i luftstrek krysser feltet i nord, nord/vest. Vann- og avløpsledning er plassert omtrent midt i området. Se illustrasjon under.

Oversikt over områdets kum og sluk, VA-ledning og hensynssone høyspent.

Kilde: kommunekart.com



Trafikkforhold og transporttilbud

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 videre til Søgne, Mandal og Kristiansand sentrum.

Det pågår arbeid med omlegging av E39 mellom Kristiansand til Mandal. Nye Veier annonserer på sine nettsider at strekningen vil i løpet av 2022 være ferdig bygd.

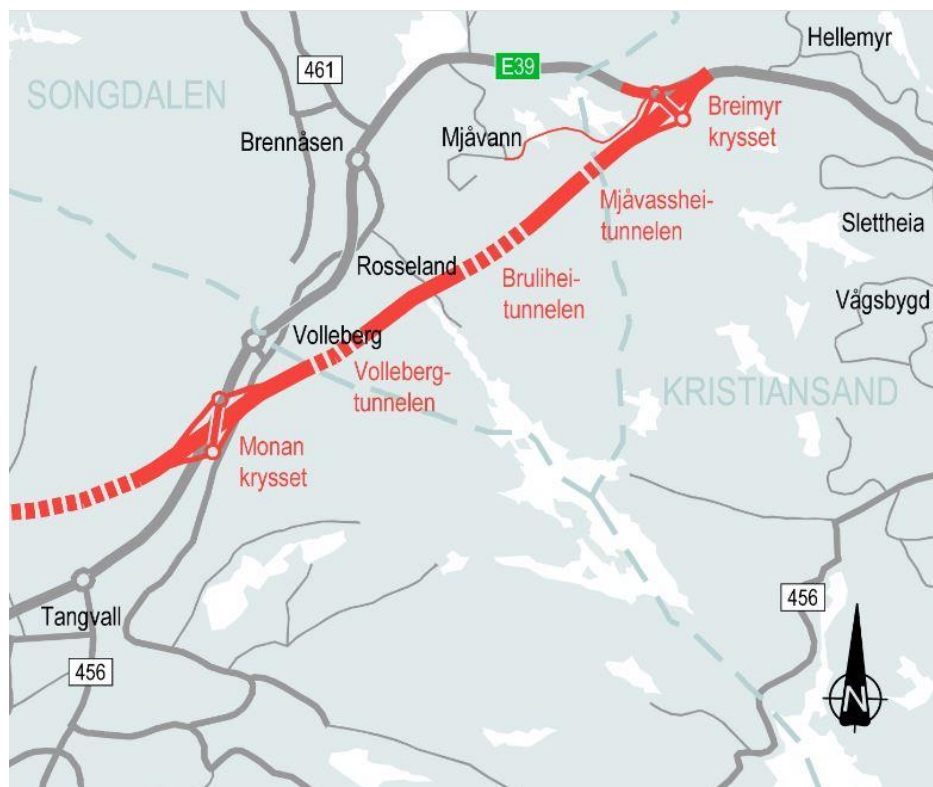
Planområdets utstrekning og influensområde illustreres i figuren.

Kilde: norgebilder.no

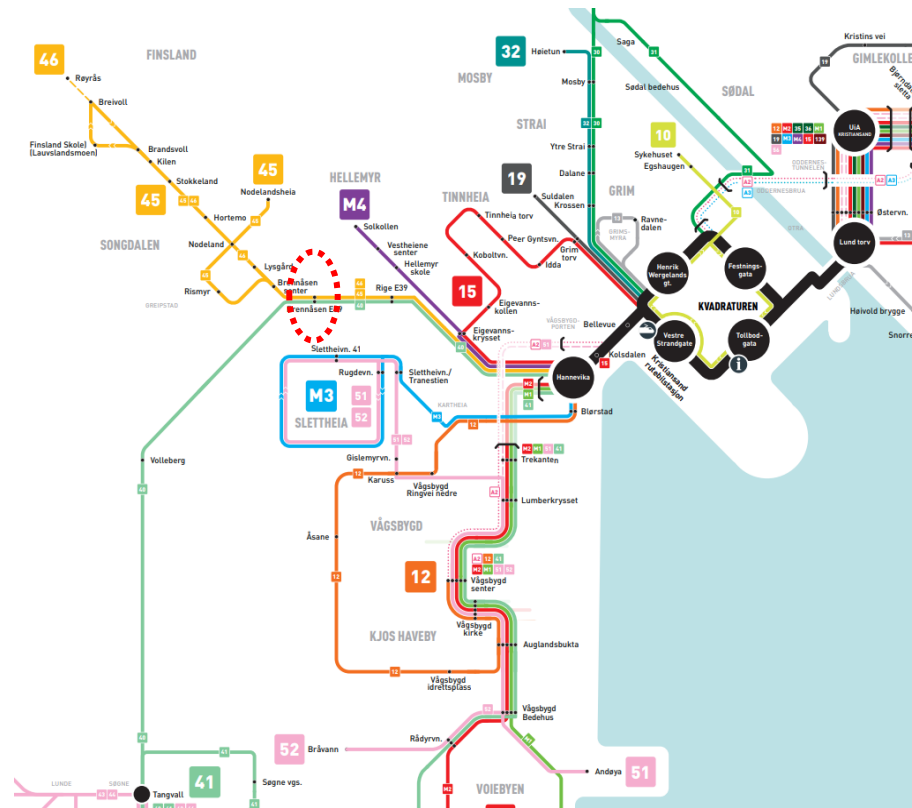


Skjermdump som viser den nye traseen E39.

Kilde: nyeveier.no



Kartet under viser utsnitt fra AKTs trasékart. Busstoppet Brennåsen E39 er markert med rød stiplet sirkel og er kollektivknutepunktet i tilknytning med Rosseland ridesenter.



Skjermdump av «Trasékart Kristiansands-området» fra AKT sine hjemmesider.

Kilde:
akt.no/info/reise/kart

Utsnitt fra en-tur.no. Tabellene viser avganger en tilfeldig valgt mandag. Området ansees å ha meget god kollektivdekning både mot øst (Kvadraturen) og mot vest (Tangvall/Mandal). Skal man ta bussen til Nodeland sentrum, må man spasere 850 meter til busstoppet ved Brennåsen senter.

Avgang	Linje		Avgang	Linje	
• 4 min	200 Kristiansand	→	• Nå	40 Tangvall-Årosskogen o/...	→
• 14:06	40 Kristiansand	→	• 14:06	40 Tangvall-Årosskogen o/...	→
• 14:21	46 Kristiansand	→	• 14:15	200 Mandal - Byremo	→
• 14:23	200 Kristiansand	→	• 14:20	40 Tangvall-Årosskogen 4...	→
• 14:31	45 Kristiansand	→	• 14:30	200 Mandal - Vigeland	→
• 14:36	40 Kristiansand	→	• 14:36	40 Tangvall-Årosskogen o/...	→
14:51	46 Kristiansand	→	• 14:43	200 Mandal - Farsund	→
• 14:52	200 Kristiansand	→	• 14:49	40 Tangvall-Årosskogen 4...	→
• 15:06	40 Kristiansand	→	• 15:00	200 Mandal	→
15:20	LP1 Oslo	→	• 15:04	40 Tangvall-Årosskogen o/...	→

Utsnitt fra en tilfeldig valgt mandag som viser rutetidene for buss både østover og sør/vest fra Brennåsen E39.

Kilde: en-tur.no

Grunnforhold

GEO Konsult AS har utarbeidet et notat for vurdering av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. Det er også gjort vurderinger av ras- og skredfare på- og inn mot eiendommen. Ut fra vurderinger av grunnforholdene på eiendommene vurderes stabiliteten til den foreslåtte utbyggingen, samt fundamentering av tiltaket.

Konklusjonen i notatet er at områdestabiliteten er vurderes som tilfredsstillende og som meget god. Notatet er vedlagt innsendelsen.

Forurensning

Det er ikke registrert forurensning i området.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko og sårbarhetsanalysen er utført med utgangspunkt i Direktoratet for sikkerhet og beredskaps sjekkliste for gjennomføring av ROS-analyser.

Se vedlegg.

Barn og unge

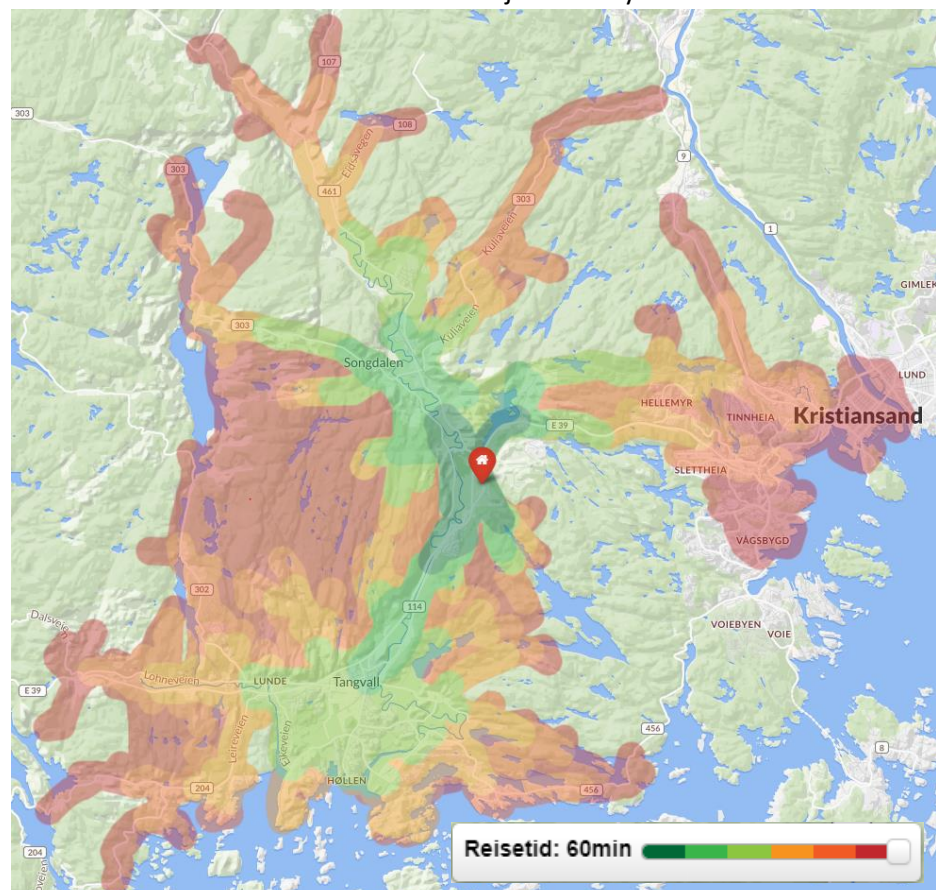
Barn og unges bruk av området i dag er i forbindelse med ridesenteret. Området er utover ridesenteret verken egnet for, eller i bruk av barn.

Mobilitet

Sykledit.no er en tjeneste som gir en oversikt over tiden en bruker både ved gange, og med sykkel fra et definert geografisk utgangspunkt. Fra Rosseland ridesenter kan en se at ved bruk av tradisjonell tråsykkel når en Nodeland-

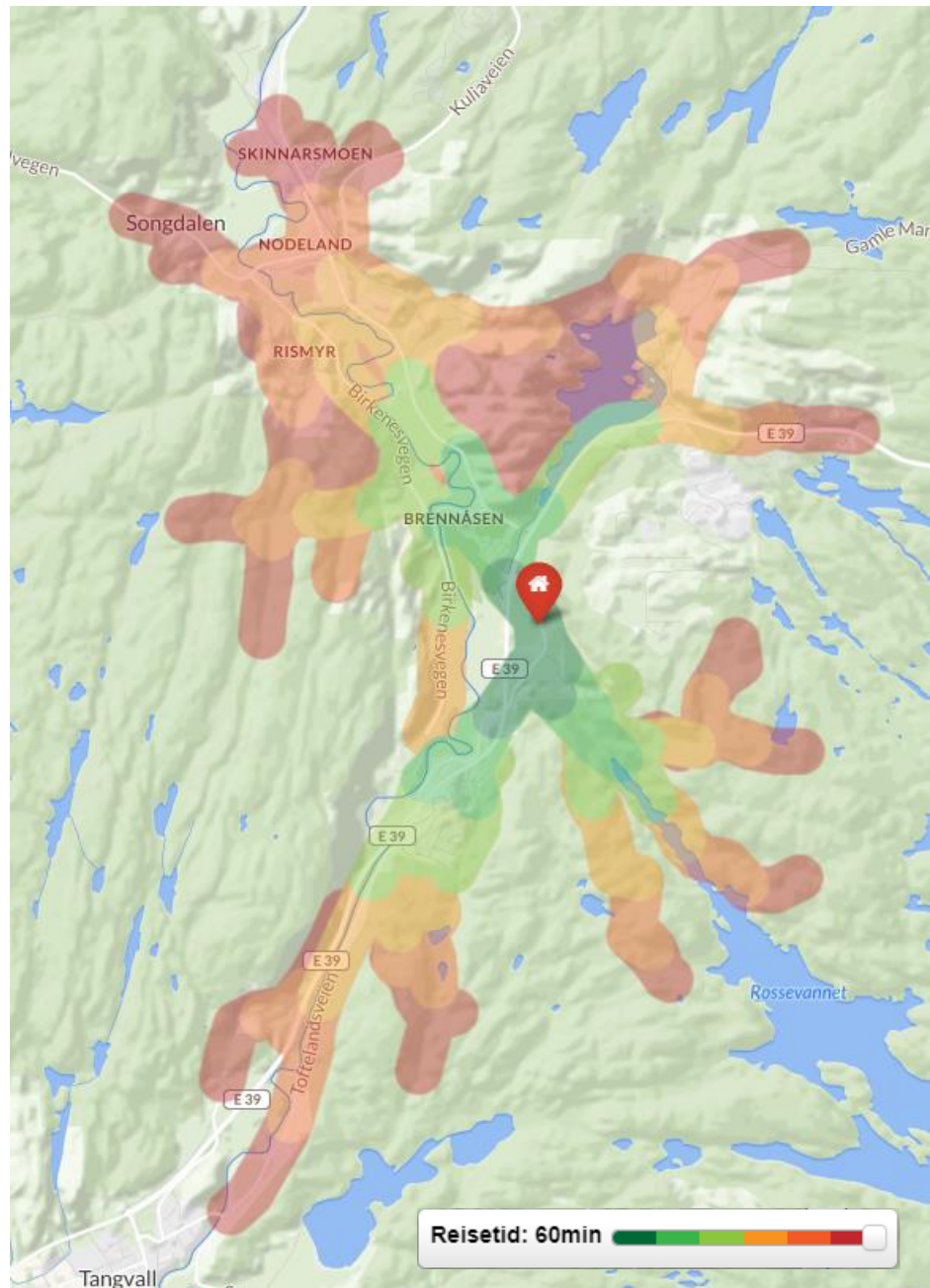
Tilgjengelighetsanalyse ved bruk av tradisjonell tråsykkel (medium hastighet – 17 km/h). Fargene er delt inn i 10-minuttersintervall fra mørk grønn (inntil 10 minutter) til rød (inntil 60 minutter).

Kilde:
sykledit.route360.net



sentrum på ca. 15 minutter, og kan innen en times tid være i Kvadraturen i Kristiansand sentrum.

Med en gjennomsnittlig ganghastighet på 5 km/t ser en i illustrasjonen over at fra planområdet til både Kiwi Brennåsen og halvveis opp til Rossevannet ligger innenfor et intervall på 10 minutter. Samme gjelder for busstoppet mot Kristiansand sentrum, og bussen vest mot Tangvall/Mandal. Busstoppet til Nodeland sentrum ligger 13 minutters gange unna.



Tilgjengelighetsanalyse ved gange (medium hastighet – 5 km/h). Fargene er delt inn i 10-minuttersintervall fra mørk grønn (inntil 10 minutter) til rød (inntil 60 minutter).

Kilde: sykledit.route360.net

Rammer og premisser

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:

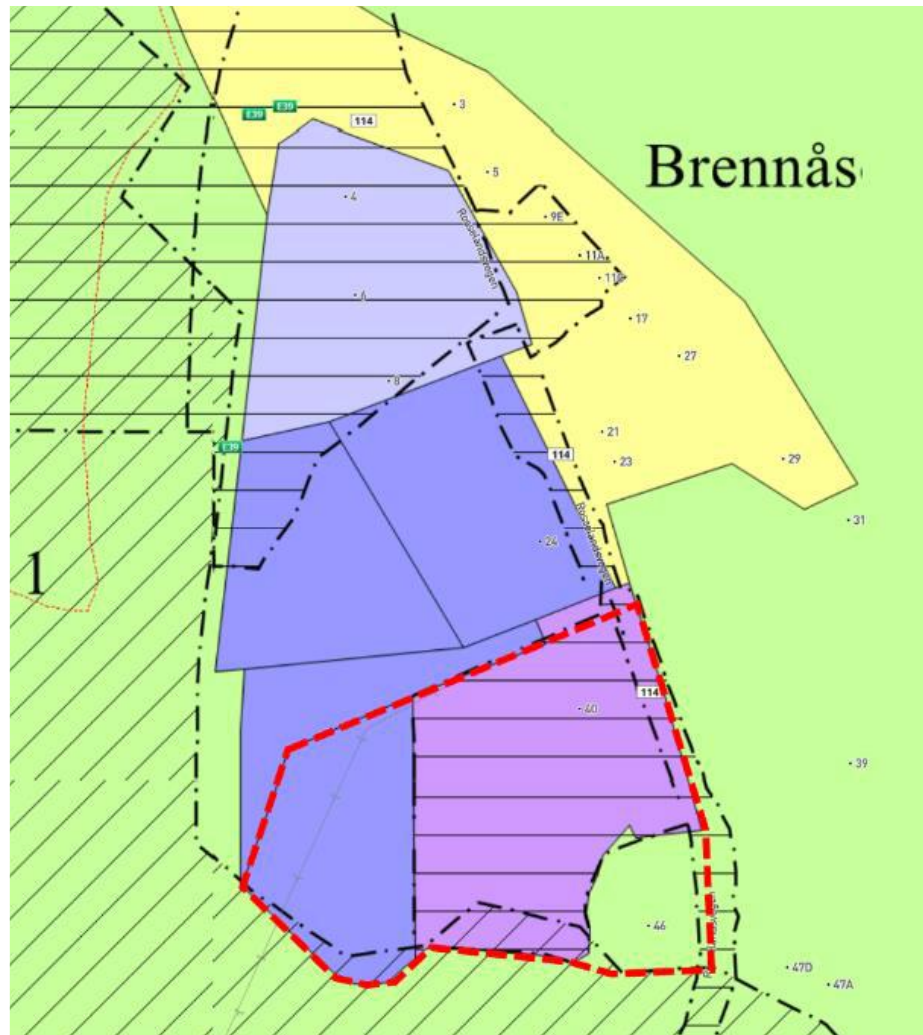
- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

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 2019-2050 (høringsutkast)
- 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.



Illustrasjonen viser gjeldende situasjon i kommuneplanen. Planens begrensning er illustrert med rød stiplet linje.

Kilde: arealdelen til kommuneplanen for Songdalen Kommune

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.

Samferdselsutvikling

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.

Reguleringsplaner

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

De områder som ikke berøres av nevnte reguleringsplan er uregulert.

Andre aktuelle kommunale føringer

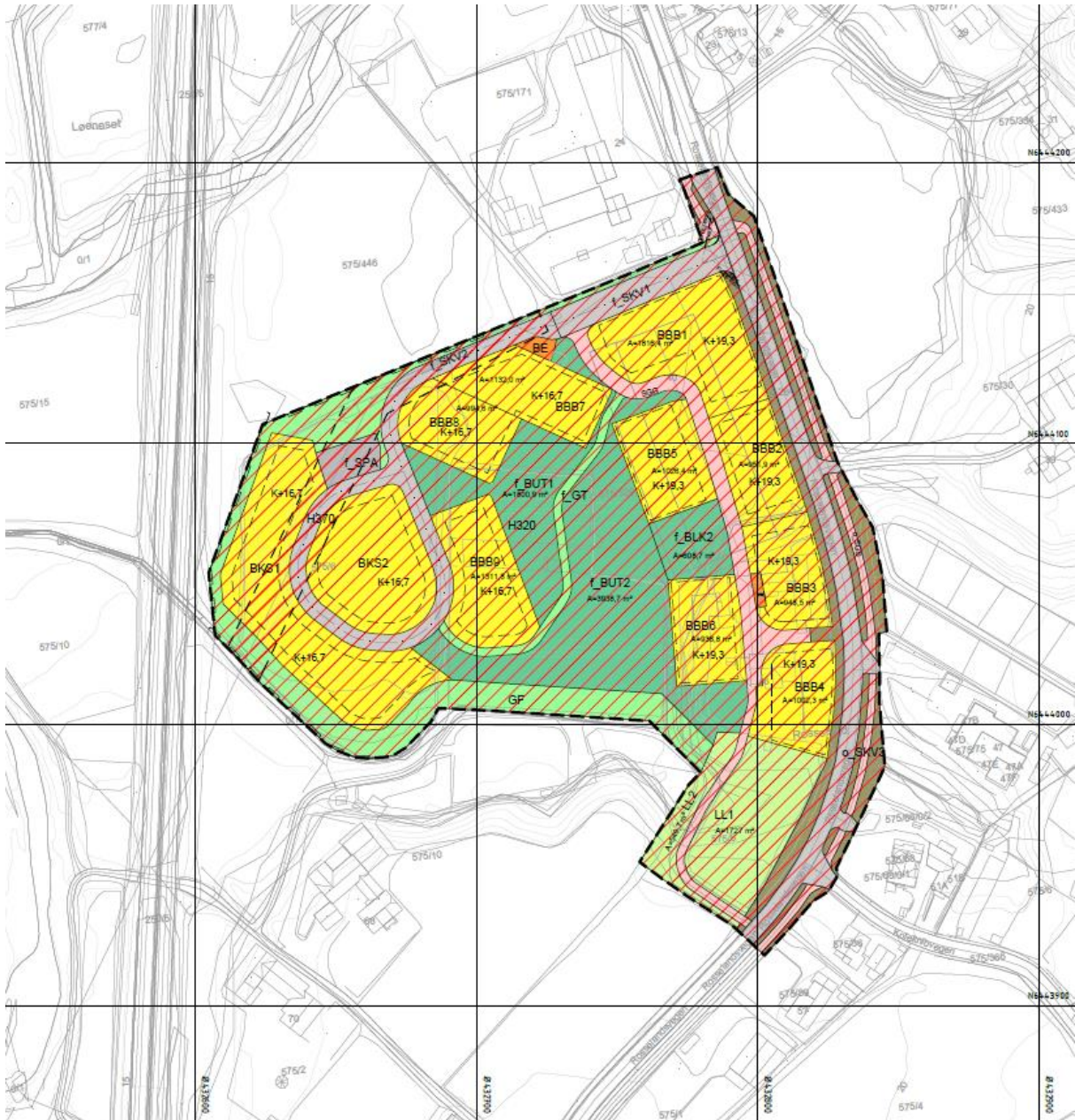
Kommunens normer:

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

Regional plan for Kristiansandsregionen 2019-2050 (høringsutkast)

Rosseland Syd er omtalt som fremtidig boligreserve i Regional plan for Kristiansandsregionen 2019-2050 (høringsutkast).

Planforslaget



I dette kapittelet beskrives planforslaget som fremmes til behandling.

Konsekvensutredning av planarbeidet for Rosseland ligger separat som en egen rapport og det henvises på enkelte punkt i planbeskrivelsen til denne.

Hovedgrep

Planens hensikt er å transformere området til et attraktivt boligområde med gode utearealer. Boligbebyggelsen i hovedideen innebærer bygg i forskjellige størrelser og høyder, og konseptet skaper et boligområde med trygge uterom, og høy utnyttelse. Detaljreguleringen fremmes gjennom et forslag om ni boligblokker og et område med konsentrert småhusbebyggelse. Etasjene i forslaget varierer mellom tre og seks på boligblokkene. Det legges opp til en utvikling av inntil 284 boenheter fordelt på primært leilighetsbygg, samt enebolig/rekkehus/flermannsbolig.





Foreslått bebyggelse vil ligge høyere enn eksisterende bebyggelse grunnet tiltak mot flom.

Planområdets grønne områder og uteoppholdsarealer er utformet med fokus på kvalitet, flomsikring og overvannshåndtering.



Arealbruk

Arealtabellen gir en oversikt over hvilke formål planen inneholder, og størrelsen på disse områdene.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	4737,1
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (9)	10120,7
1510 - Energianlegg	70,6
1550 - Renovasjonsanlegg	45,5
1600 - Uteoppholdsareal (2)	5739,6
1610 - Lekeplass	606,7
Sum areal denne kategori:	21322,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (3)	4315,0
2015 - Gang-/sykkelveg (6)	781,9
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	1331,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (14)	2300,1
2080 - Parkering	276,5
Sum areal denne kategori:	9005,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3031 - Turveg	407,3
3040 - Friområde	3236,7
Sum areal denne kategori:	3644,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
5110 - Landbruksformål (2)	2276,5
Sum areal denne kategori:	2276,5
Totalt alle kategorier: 36247,9	

Bebyggelse, struktur og tiltak

Følgende arealer for boligbebyggelse legges fremmes av planen:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB 1 – 9

Blokkbebyggelsen er plassert mot Rosseland skole i nord samt i utkanten, mot høydedraget øst for planområdet. Plasseringen er med på å skape en et rom som skjermes fra trafikkstøy, samtidig som man ivaretar meget gode solforhold.

Boligblokkbebyggelsen nord i planområdet er plassert slik at en får en avgrensning mellom det private boligområdet og Rosseland skole. Når det gjelder plassering av tiltak på tomt er planforslaget utformet slik at en har en viss grad av frihet, men strenge nok slik at hovedideen bak forslaget forblir.

Blokkbebyggelsen varierer i høyder mellom tre til seks etasjer.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 – 2)

Den konsentrerte småhusbebyggelsen er lagt i tun, med felles uteomhusareal i midten.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

Forslaget fremmer sosialt fellesskap ved at alle uteoppholdsarealene innad i planforslaget er regulert som felles for hele planområdet.

Bekken i området, er ivaretatt og markert som naturområde/grønnstruktur. Dette er et element som både vil bidra til kvalitet i uteområdet, samt ivaretagelse av naturmangfold.

Lekeplass – f_-/o_BLK

Lekeplassene i området er opparbeidet slik at de er godt synlige, og tilgjengelige for alle boligene.

Energianlegg

Området er avsatt til flytting av eksisterende trafo i området.

Garasjeanlegg (vertikalnivå 0 – under bakken)

Området er avsatt til felles parkeringsanlegg for blokkbebyggelsen.

Samferdsel/trafikk

Parkering

Felles parkering for boligområdet legges under bebyggelsen. Det er planlagt parkering i P0 til alle boenhetene. Gjesteparkeringen i området er todelt. Tilhørende BBB1-BBB9 plasseres gjesteparkering utenfor boligblokk BBB1 helt nord i planområdet, ved avkjøringen fra SKV1.

Den konsentrerte småhusbebyggelsen vil ha parkering utenfor boenhetene, samt gjesteparkering nord i området.

Kjøreveg – SKV

Adkomstvei fra Rosselandsveien inn på ny veg. Den nye veien som etableres i området består av to veiklasser. En dimensjonert for <100 boenheter, og videre inn mot den konsentrerte småhusbebyggelsen >100. En vendehammer er lagt mellom BBB3 og BBB4 for avfallshåndtering etc.

SGG er primært gangveg, men standarden på vegen er satt slik at nyttekjøretøy kan benytte denne hvis eksempelvis brann inntreffer. I enden av gangvegen sør i planen vil det være bom som begrenser privat bruk.

Gang- og sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg er regulert som den ligger i dag.

Gangveg/gangareal/gågate – SGG

Stiforbindelsen nord i området korresponderer med det grønne beltet vest for Rosseland skole. Det skapes et samspill mellom strukturen i området og landskapet.

Grønnstruktur

Frionråde – GF

Grønnstrukturen i området knytter uteoppholdsareal sammen med den gjenåpnede bekken sør i planområdet.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruk– LL

Området er avsatt til etablering av dyrkningshager eller lignende.

Teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering

Område avsatt til nedgravd avfallsløsning. I tillegg forutsetter planen at det etableres egne avfallsløsninger internt i delfeltene, der man ser delfeltene under ett i byggesøknad.

Veinavn

Det er behov for nytt veinavn for traseen inn til planområdet fra Rosselandsvegen. Det fremmes forslag om at veien skal hete Rosseland Park.

Sosial infrastruktur

Innenfor en radius på rundt 500 meter ligger servicefunksjoner som dagligvarehandel, bensinstasjon, blomsterbutikk og kollektivtransport. Cirka tre kilometer unna planområdet ligger Nodeland sentrum. Når det gjelder kollektivdekningen i forbindelse med beliggenheten til planforslaget anses denne å være god, da busstopp for å nå til Kvadraturen i Kristiansand sentrum og mot Tangvall/Mandal ligger innenfor en rekkevidde på drøye 10 minutters gange.

Universell utforming

Det nye boligområdet speiler dagens topografi, bygd opp av en jevn masse for heving av terrenget. Det er lite variasjoner i topografien, og området kan på generell basis beskrives å være flatt. Når det gjelder universell utforming, ansees dette som godt ivaretatt gjennom plankonseptet. Universell utforming er for områdene BBB1 – BBB9 sikret gjennom krav både i henhold til TEK 17, samt per områdets bestemmelser.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen i området vil få en oppgradering i forhold til dagens situasjon. Det vil bli en opprustning av lekeplasser og interne gangforbindelser. Gjenåpning av bekken sør i området vil være et svært positivt tiltak, både med tanke på rekreasjon og hvordan beboerne vil oppfatte området de bor i, men også som et skritt i riktig retning med tanke på miljøet. En vil få en del av naturen tett på, samtidig som det er hensiktsmessig i forhold til avrenning fra feltet, og vise vann vekk.

Som nevnt under kartlegging av dagens situasjon er det lette tilgjengelige og en god dekning av flotte turområder i nærhet av området. Å benytte seg av anledningen for en søndag på heia, eller om en vil ta i bruk det godt utarbeidete løypenettet til trening, er Rosseland Park et ideelt utgangspunkt.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser sikres gjennom gode uteomhusarealer, lekeplasser, og kvartalslekeplass.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse av området. Det er ikke avdekket behov for avbøtende tiltak, annet enn at det er nødvendig å sikre området mot flom.

Det er utarbeidet flomrapport for tiltaket. Vurderingen av flom følger reguleringsplanen som eget dokument. For å sikre tiltaket mot flom er det anbefalt å heve terrenget til kote +16,7. Dette sikrer mot flom ved 500 års gjentaksintervall. Tallet er hentet fra SWECOs rapport «Flomvurdering Rosseland». Sikkert nivå er beregnet til å være +16,7, hvor det er tatt med 0,5 meter fribord og 0,7 meter for fremtidig økte verdier. Rapporten viser at oppfyllinga ikke vil gi noen endring i vannstand i elva. En liten reduksjon av flomslettene til Søgneelva vil som en følge av oppfyllingen trolig forekomme. Dette vil trolig resultere i en marginal reduksjon av vannføringa nedstrøms. Reduksjonen er imidlertid så lav at den ikke vil kunne måles.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Bekken tilknyttet planområdet i sør er en viktig buffer for vannavrenning fra feltet. Gjenåpning av denne vil bidra til å vise vann vekk fra området, gi bedre flomveier og bidra til et bedre biologisk mangfold. Flomrapporten til SWECO foreslår at bekken skal legges på samme måte som eksisterende bekk nedstrøms. Bekken skisseres til å holde en ca. bredde på 2.5 meter, hvor selve bekkeløpet utgjør 0.5 meter.

Miljøkonsekvenser

Det nye boligområdet har potensialet til å bli et område der man kan bo uten bil. Med godt dekkende kollektivtilbud like i nærheten av området kan det tas som utgangspunkt at det blir enklere å la bilen stå, og flere vil benytte seg av dette tilbudet. Antall meter vei per bolig er lavt. Det vil bli mer konsentrert

bebyggelse langs kollektivaksen. Å skape et lokalsenter på Rosseland og Brennåsen vil bidra til å opprettholde funksjoner som næring, også for eksisterende boliger.

Internt i området vil det bli flere trær og grønne områder med beplantning. Det skapes dermed en større andel rom for forrøyning- og infiltrasjonsområder. De grønne overflatene vil også være med å filtrere vannet før det føres videre ut i resipient. Et rikt planteliv vil kunne bidra til økt luftkvalitet, følelse av velvære og virke positivt for det estetiske uttrykket til boligområdet.

Naturmangfold – naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens §8 - §12. Se konsekvensutredning.

Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet. Bekken som gjenåpnes vil styrke naturmangfoldet i området, og som tidligere nevnt vil det kunne bedre det biologiske mangfoldet.

Med hensyn på Rosselandsbekken og naturmangfoldet rundt denne er det foretatt utredninger beskrevet i en rapport gjennomført av Åsan Naturtjenester. Dette for å synliggjøre eventuelle hensyn planarbeidet må ta med tanke på ørretbestanden i bekken.

Det viser seg at ørretbestanden var lav, og at den økologiske tilstanden til bekken ble vurdert til å være dårlig med tanke på leveområde for fisk. Det ble observert yngel med en tetthet på 20 individ per 100 m².

Rapporten konkluderer videre med at planarbeidet ikke vil ha negativ effekt på ørretbestanden i bekken. Åpning av bekken som i dag ligger i rør vil trolig ha positiv effekt. Det må tas hensyn til kantsone, og bør tas hensyn til tidspunkt og utforming av bekken når denne gjenåpnes.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget utgjør tilgjengelige databaser. Naturbase.no, miljøstatus.no og artsdatabanken.no er databaser som er benyttet. Det er ikke funnet arter som er på norsk rødliste eller som er truet.

§ 9 Førre-var prinsippet

Slik planen legger opp vil arealene benyttes på en annen måte enn det gjøres i dag. Planleggingen av boligbebyggelse, mot næring, vil heller åpne opp for et bredere naturmangfold. Anleggelse av grønne belter/partier innad i plan vil ha positiv innvirkning på miljøet.

§ 10 Samlet belastning

Det planlegges ikke tiltak som vil ha negativ effekt på naturmangfold i området. Den totale belastningen på bakgrunn av punktene som er beskrevet tidligere samt en vurdering der planområdet ses på i en større sammenheng

viser hvordan tiltaket kan påvirke andre økosystemer. I dette tilfellet er det ingen andre økosystemer som vil ta skade av tiltakene som er planlagt i planområdet.

§ 11 Kostnader

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

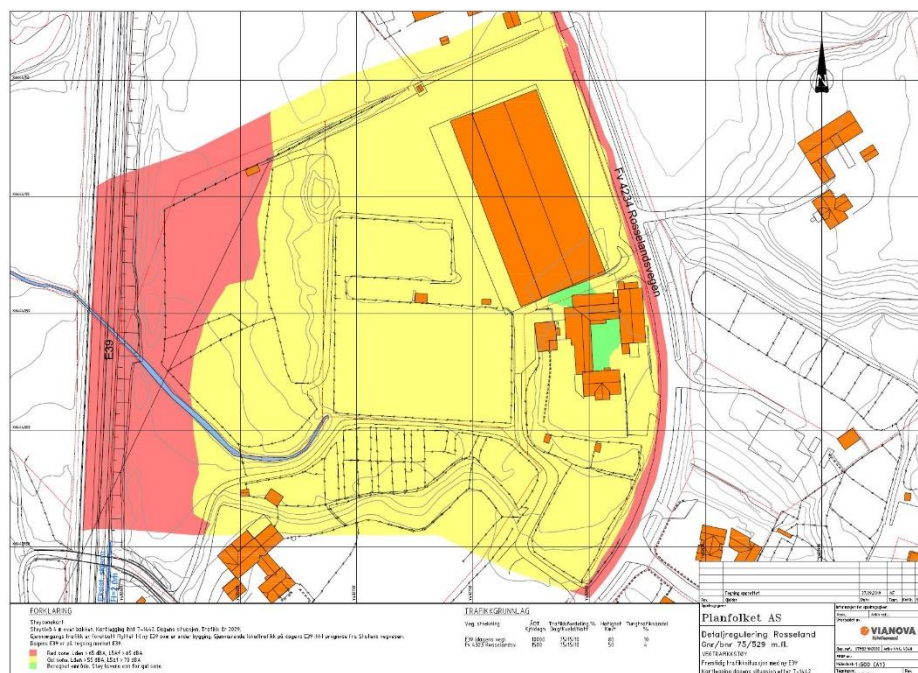
Ved utarbeidelse av planområdet vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at skader på naturmangfoldet i henhold til gjeldene regler og forskrifter unngås. Vurdert ut fra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til eksisterende boligområder, lokalsamfunn og økonomi oppfattes det som at tiltaket samlet sett vil være hensiktsmessig for samfunnet.

Kulturminner

Temaet er tidligere avklart under oppstartsmøte.

Luftkvalitet, lyd og støj

Det er gjennomført analyser av fremtidig trafikkstøy. Vianova har utført en vegtrafikkstøy-rapport for Rosseland, hvor det er fremlagt resultat av kartlegging og forlag til skjerming. Dagens situasjon viser at hele planområdet ligger i gul- og rød sone. Det planlagte tiltaket vil, med støyskjerm hvor høyden varierer fra mellom 2,0 til 3,2 m, bedre situasjonen i forhold til dagens situasjon.



Utklipp fra Støyrappport
Vianova 27.09.2019.

Støysonekart dagens
situasjon (X001)

Støysonekart planlagt
situasjon – med
skjerming (X003)

Kristiansand kommune har i sine temakart eget luftsonekart. Det er ingen registreringer for området rundt Rosseland i denne karttjenesten. Det er en generell tendens at luftkvaliteten påvirkes av trafikk, spesielt mengde trafikk. Planforslaget vil ikke medføre nye forurensningskilder, eller forhold som

påvirker luftkvalitet negativt i vesentlig grad. En øking av parkering og trafikk til og fra området vil kunne være en forurensningskilde, men dette anses ikke dette som en vesentlig kilde til forurensning. Arbeidet med å flytte E39 er pågående, og tiltaket fremmes med en viss andel elbilparkering som begge er bidragsyttere til å senke den generelle forurensningskilden i området. Nasjonalt kart over luftkvalitet¹ varsler at forekomsten av luftforurensing er liten ved Rosseland.

Anleggsfasen

Det planlegges en utbygningstakt som reduserer påvirkningen anleggsfasen har for eksisterende boliger. Denne utbyggingstakten vil i den grad det lar seg gjennomføre bidra til at personer som flytter inn i området før det er ferdig utbygd ikke blir negativt berørt.

Kriminalitetsforebygging

Parkeringskjellerne vil inneholder oppmerkede plasser for sykkelparkering. Det å fremme et mer eller mindre bilfritt område skaper trygghet ved at en unngår gjennomkjøring av trafikk.

Kvalitet på utomhusområdene i planen vil ha en positiv effekt på måten og hyppigheten av bruken. Grøntområdene inviterer til sosialt fellesskap rundt byggene og dette kan være med på å skape trygghet i området. Livet mellom husene vil spille en stor rolle for følelsene av trygghet.

Folkehelse

Områdets beliggenhet i forhold til kollektivknutepunkt, dagligvarehandel, friluftsområder vurderes til å bidra positivt i forbindelse med folkehelse. Tilrettelegging av gang-/sykkelstruktur bidrar til at flere kan bo sentralt samtidig som en kan oppleve et løft med tanke på økt luftkvalitet og bedre personhelse i og med at det er gode muligheter for å la bilen stå.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget innebærer endring i arealformål, fra kombinert næring til boligbebyggelse.

I politisk vedtak (saksnummer 22/17, 31. mai 2017) heter det:

«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».

Endringen fra næring til bolig, skulle normalt vært gjennomført ved rullering av kommuneplanen, men det er politisk aksept for å gjennomføre denne reguleringsplanen, tross avviket fra overordnet plan.

¹ Offentlig informasjon om lokal luftkvalitet - <https://luftkvalitet.miljostatus.no>

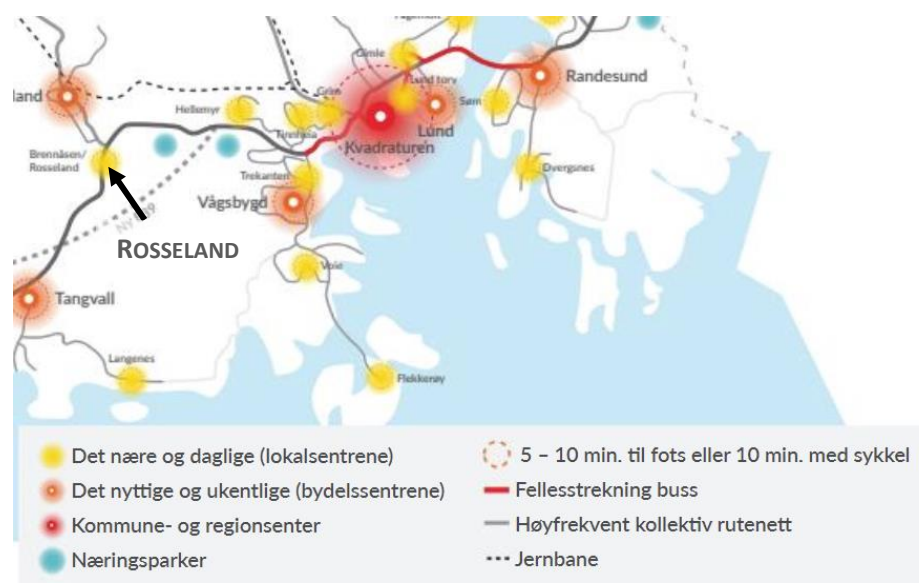
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av flere boliger på Rosseland vil bidra til å opprettholde et kundegrunnlag for eksisterende butikker og næring på Rosseland/Brennåsen når E39 flyttes fra dagens trasé til ny trasé. Eksisterende boliger vil derfor beholde sin nærbutikk, samt andre tjenester i området. Ettersom Rosseland har meget god kollektivdekning både mot nord, mot vest og mot øst, vil dette være et knutepunkt for Nye Kristiansand kommune. Opprettholdelse av lokale bydelssentre og lokalsentre er en viktig politikk, spesielt når kommuner slås sammen. Vi mener derfor at konsekvensene for kommunen er positive og at gjennomføring av plan ikke har negative konsekvenser, verken økonomisk eller utviklingsmessig for Kristiansand kommune.

Styrking av Rosseland som lokalsenter

Rosseland/Brennåsen er et av lokalsentrene i Kristiansand kommune. I samfunnsdelen til kommuneplanen til Kristiansand kommune er det flere prinsipper og strategier for arealdisponering og utvikling reguleringen på Rosseland møter. Under kapittelet «overordnet arealstrategi» heter det blant annet at:

- *Boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud.*
- *Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon.*



Det planlagte tiltaket innebærer en transformasjon fra industri til boligformål. Området er ikke disponert til, eller legger beslag på landbruksarealer. Utbygging på Rosseland er viktig for å styrke lokalsenteret. Det er eksisterende høyfrekvent kollektivt rutenett i nærheten noe som bidrar til redusering av privat transportbehov.

Ved å legge til rette for høy utnyttelse innenfor et avgrenset område tar en vare på omkringliggende landbruk. Reguleringsplanen for Rosseland er positivt for stedsutvikling, styrking av lokalsenter og ivaretar natur- og

landbruksinteresser. Gjenåpning av Rosselandsbekken vil ha en positiv effekt på det lokale naturmangfoldet.

Flytting av E39 vil bidra til et godt bomiljø med mindre luftforurensing og støy.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 22. februar 2019.

Konklusjon av oppstartsmøte

Det anbefales av administrasjonen oppstart planarbeid. Vurderingen av ble gjort på følgende grunnlag:

- Planarbeidet berører og krever videre vurdering og særskilte utredninger av flom og ras, grunnforhold og støy. Det anbefales bruk av grønne dekker utomhus samt på tak. Kulturminnevernregistrering er avklart tidligere
- Det vil være et gjennomgående fokus på uteoppholdsarealer og lekeplass i tilknytning av planarbeidet. Kvalitet og innhold vil nødvendig være i fokus
- Området inneholder ikke dyrka mark, og biologisk mangfold berører ikke dette forholdet (området allerede utfylt med masser med godkjenning fra kommunen)
- Songdalselva er et verna vassdrag som må bevares gjennom plan
- Dimensjonering og tekniske planer vedrørende vei, vann og avløp kreves, det bør tas hensyn med tanke på dimensjonering av brannvann tidlig i prosessen

Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet for Rosseland ble sendt i brev til berørte naboer og på epost til offentlige myndigheter 25.02.2019. 27.02.2019 ble oppstart av planarbeidet annonsert i Søgne og Songdalen budstikke. Sammen med varslingen ble også forslag til planprogram offentliggjort. Varslingen oppfordret offentlige og berørte parter til å komme med innspill til planarbeidet og til planprogrammet. Frist for å komme med innspill ble satt til 11.04.2019. I varslingsperioden ble det mottatt seks innspill, merknadene oppsummeres med plankonsulents kommentar under. Kopi av innspillene ligger vedlagt.

Offentlige innspill

Avsender/dato	Innspill, oppsummert	Planfolkets kommentar
Vest-Agder fylkeskommune 28.03.2019	Fylkeskommunens interesser til planarbeidet: <u>Bokvalitet</u> Støy og forurensning fra E39 fører til redusert bokvalitet For å oppnå god bokvalitet er følgende forhold viktig: - Variert botilbud - Boenheter med tilfredsstillende lys og luft - Bebyggelse med kvalitet knyttet til estetikk/arkitektur og materialbruk <u>Grønnstruktur/møteplasser og lekeområder</u> Utearealer for lek og opphold må ha tilfredsstillende solforhold Innbydende møteplasser for alle generasjoner med universell utforming <u>Trafikksikkerhet og kollektivtransport</u> Gang- og sykkelvei følger nå fv. 114. Under byggeperioden må fremkomst og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas. Fremtidig skolevei til Nodeland innebærer kryssing under E39. Når E 39 legges om, vil det mest sannsynlig bli kryssing i plan. Generelt må holdeplasser oppgraderes i h.h.t. Statens vegvesen sin normal for utforming. Leskur bør også fornyes med enhetlig og moderne design. Vegtekniske forhold henvises til SVV. <u>Vannforvaltning</u> Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder 2016-2021 skal legges til grunn for planlegging og virksomhet som bærer vannforekomster. Ved nye tiltak i vann må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse. Rosselandsbekken er i vann-nett del av Songdalselva bekkefelt og tilstanden vurderes som moderat økologisk. Tilstanden kan imidlertid være dårligere lands E 39 på grunn av forurensning og avrenning. Det må ikke åpnes for bebyggelse eller tiltak som kan forringe vannkvaliteten. Bekken ligger i rør under dagens ridebane. Det anbefales å gjenåpne bekken. En åpen bekk med kantsone er flomdempende, har større kapasitet enn bekk i rør, kan være en naturlig avleder og	Vi fremmer et forslag om bebyggelse som henvender seg mot et større grønt uteareal. Det er avsatt gode og store områder for både lekeplass og grønne uteoppholdsarealer. Boligene vil få gode utearealer med meget gode solforhold. Internt i området er det lagt opp til tilnærmet bilfritt område. Det vil være trygge gangakser for myke trafikanter. Eksisterende gang- og sykkelstier utenfor planområdet anses å være av god og trygg standard. Det planlegges å åpne deler av bekk som i dag ligger i rør. Dette vil bedre situasjonen i forhold til flom og biologisk mangfold. Bebyggelse er trukket godt unna eksisterende bekk. Vedrørende nyere tids kulturminner, så inngår omtalte bolig i en del av utviklingsområdet, og vi fremmer ikke forslag om hensynssone rundt disse byggene.

	fordrøyner for overvann og er med på å rense vannet. I tillegg er en åpen bekk en viktig biotop for biologisk mangfold. Bakkedraget vil også være et attraktivt element som en del av grønnstrukturen i området. Rosselandsbekken fører sjøørret og laks og tiltak i bekken og kantsonen må derfor avklares med Fylkesmannen. <u>Kulturminner og kulturmiljø</u> Arkeologi: Forholdet er avklart Nyere tids kulturminner: På gnr. 75, bnr. 6 ligger et gårdsmiljø med flere verneverdige bygninger fra siste halvdel av 1800-tallet og første halvdel av 1900-tallet. Bygningene er SEFRAK-registrert. Fylkeskonservatoren anbefaler at disse bygningene met et areal rundt settes av som hensynssone kulturmiljø H-570.	
Statens vegvesen 03.04.2019	Planområdet er utvidet mot dagens E39, mot vest og formålet med planarbeidet er endret til etablering av nye boliger. For dette må det utarbeides støyberegninger. Dersom støyberegninger viser at det er behov for avbøtende tiltak må dette innarbeides i planen. Byggegrense mot E39 må bl.a. ta hensyn til støyforhold. Ny E39 legges om til ny trase lenger sør og vil ha et høyere beløp for bompenger enn dagens E39. Med et halvt beløp for bompenger på dagens vei i forhold til ny E39 anslår vi at ÅDT på dagens vei vil bli ca. 10 000. Dersom det ikke blir bompenger på dagens vei må en regne med at ÅDT vil bli høyere. Tiltak som vil være nødvendige for skolevei til ny skole på Nodeland vil være de samme som for andre boligområder med adkomst fra fylkesvei 114. Areal lang fylkesvei sør for regulert avkjørsel må avgrenses fra fylkesveien, slik at bredde på inn- og utkjøring blir begrenset.	Det er regulert inn støyskjerm i planforslaget. Vianova har gjennomført støyberegninger som viser at området er støyutsatt, men at støyskjerm mot dagens E39 vil ha god effekt.
Agder Energi Nett AS 03.04.2019	I området som inngår i reguleringen har vi en nettstasjon med tilhørende høy- og lavspennetnett. Se vedlagt kartskisse. Vi gjør spesielt oppmerksom på 22 kV høyspentlinjen som krysser området. Flytting eller omlegging av våre anlegg må bekostes av utbygger.	Tas til orientering. Høyspentlinje planlegges nedlagt i bakken. Trafo blir også flyttet som en konsekvens av planforslaget.

		
NVE 05.04.2019	<u>Sikkerhet mot flomfare</u> Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det dokumenteres at planen kan realiseres uten at tiltakene kommer i strid med bestemmelser om sikkerhet mot flomfare i TEK 17 §7-2. Det bør i tillegg legges til grunn til økning i flomvannføring på 20%. <u>Sikkerhet mot skredfare</u> Planområdet ligger under marin grense. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det være dokumenter hvorvidt områdestabilitet kan være en utfordring for realisering av planen. Planforslaget må ivareta tilstrekkelig områdestabilitet. <u>Verneverdier</u> Søgneelva inngår i verneplan for vassdrag. Kommunens arealplanlegging må ikke legge til rette for utvikling som er i konflikt med vernegrunnlaget. Verneplan for vassdrag gjelder også sidevassdrag. Det må holdes god avstand til bekken, både av hensyn til biologisk mangfold og sikkerhet mot flomfare. Åpning av lukka bekker bør vurderes i planarbeidet. Det må avsettes tilstrekkelig areal for å bevare kantvegetasjon. NVE henviser til veiledere og verktøy. Se innspill for mer informasjon.	Det legges opp til at all bebyggelse skal være over kote +16,7 (med unntak av parkeringskjeller mot vest). Dette er ansett som en trygg høyde mtp flom. GEO Konsult AS har utarbeidet et notat om områdestabilitet. Konklusjonen er at områdestabiliteten anses som tilfredsstillende og som meget god. Det gjøres ikke tiltak som forverrer situasjonen for bekken som grenser til området. Bebyggelse er trukket unna bekken. Det planlegges gjenåpning av deler av bekkeløpet som i dag ligger i rør. Dette vil forbedre det biologiske mangfoldet og flomsituasjonen i området.
Fylkesmannen i Agder 08.04.2019	Det framkommer av dokumenter i saken at det kreves grundige vurderinger knyttet til Ogrunnforhold, flom, ras og overvannshåndtering. Vi forventer at dette vies stor oppmerksomhet og hensyntas i det videre planarbeidet. Støypåvirkning fra veitrafikk må også utredes i arbeidet med planen. Vi ber om at det i planprogrammet i tillegg til de temaene som er nevnt det også gjøres utredninger med tanke på Rosselandsbekken som grenser mot området i sør. Dette er en sidebekk til Songdalselva og er en laks- /sjøørretførende	Det er gjennomført vegtrafikkstøyberegninger som viser at ved lokale skjermingstiltak vil man få akseptable verdier for uteområder og lekeplasser.

	bekk. Vi ber om at det tas hensyn til både selve bekken og kantsonen langs denne, og at mulig påvirkning av denne vurderes og beskrives i planarbeidet. Det må vurderes om deler av bekken kan gjenåpnes. Viser også til uttalelsen fra NVE i brev av 05.04.19 hvor de har kommentarer knyttet til flomfare, skredfare og verneverdier og ber om at dette følges opp i planarbeidet.	
--	--	--

Private innspill

Avsender/dato	Innspill, oppsummert	Planfolkets kommentar
Jan Ove Bjelland og Eva Mølland 23.03.2019	Delen av bekken som er lukket i dag langs grensen av 75/10 må ikke åpnes. Dette vil medføre at vi mister dagens bruk av arealet. Bekken går lett over sine bredder, det bør derfor ikke ledes overvann fra utbyggingsområdet mot denne. Vannstanden var ca 250 cm over paddockene hos oss høsten 2017. Overvann fra utbyggingsområdet bør føres direkte til møllebekken eller til Sygna. Ønsker ikke at vegetasjon langs bekken på skal røres. Trærne blir brukt av buger og i bekken jakter hegre. Byggegrense mot bekk må overholdes da den er et vernet vassdrag. Ønsker at det skal bygges et tett gjerde på 2 meter langs hele grensen til 75/10 for å hindre at fremtidige beboere kommer inn til hestene våre. Ønsker ikke at det sør og sørvest i utbyggingsområdet settes opp bygninger høyere enn to etg. Dette på grunn av innsyn og endring i landskap. I anleggsperioden må det tas hensyn til bebyggelsen rundt i forhold til støy. Lørdag og søndag er fridag og det må settes et tidsrom på ettermiddagen om hverdagen som arbeidet stopper. For eksempel klokken 18:00.	Det planlegges å gjenåpne deler av bekkeløpet som i dag ligger i rør. Dette tiltaket gjennomføres på gnr/bnr 75/529, og påvirker bruken av 75/10. Flomsituasjonen i området er kjent, og vi er av den oppfatning av at en gjenåpning av bekken vil forbedre situasjonen ved flom, og at den vil gi bedre forutsetninger for eksisterende og nytt biologisk mangfold. Bebyggelse er trukket mot nord for å hensynta naboer og ikke minst bekk. Gjenåpning av bekk vil fungere som en anturlig barriere mot eiendommer i sør. Vi ser derfor ikke behovet for et fysisk skille i form av et gjerde.

Medvirkning

Det ble avholdt informasjonsmøte for berørte parter den 14.03.19. Der ble utbyggers tanker om utvikling presentert. Det ble gitt informasjon om planprosessen og de oppmøtte ble oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Rosseland Park er en modernisering av det landlige liv på Rosseland. Når E39 flyttes vil det gi store endringer i trafikkbildet, som gjør området godt egnet for boligbebyggelse. Utviklingen vil sikre en større variasjon i boligtyper samt bidra til flere grønne arealer og lekeplasser. Plankonseptet hensyntar eksisterende bekk i området, samtidig som den legger opp til en gjenåpning av deler av bekkeløpet. Dette vil gi forbedringer for biologisk mangfold og for flomfaren i området.

Rosseland Park, ligger sentralt i den nye storkommunen Kristiansand. Nærhet til arbeidsplasser både i Nodeland, Tangvall og Kristiansand sentrum gir området en transporteffektiv og attraktiv beliggenhet. Den allerede eksisterende sosiale infrastrukturen i området gir det nye boligfeltet tilgang til dagligvarehandel, bensinstasjon og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Disse funksjonene er avhengig av et større kundegrunnlag når E39 legges om, og man kan på mange måter si at planen om å etablere flere boliger på Rosseland, vil være med å sikre et tilbud som mange mennesker er avhengig av.

Planområdet ligger mellom Europaveg 39 og fylkesveg 114. Flytting av E39 vil innebære en redusert gjennomstrøm av trafikk, noe som vil virke positivt både med tanke på støy, trygghet/sikkerhet, luftforurensning mm.

Planområdet ligger idyllisk til i et miljø og terreng preget av kulturlandskap. Dette gir gode solforhold, da terrenget er flatt og vendt mot sørvest. Sogndalselva grenser til området, et verna vassdrag som sammen med kulturlandskapet skaper et attraktivt og landlig område der man kan skape trygge oppvekstvilkår og rolige omgivelser. Alt dette i umiddelbar nærhet til områder for rekreasjon og kollektivtransport til arbeidsplasser.