



Dato 21. august 2020
Saksnr.: PLAN-20/01658-11
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

Saksgang

Møtedato

1568 Detaljregulering, Rosseland park - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger ikke detaljregulering for Rosseland park med plankart sist datert 20.05.20 og 08.10.19, og bestemmelser sist datert 04.06.20, ut til offentlig ettersyn.

Fremtidig bruk av området bør sees i sammenheng med fremtidig utvikling av området rundt Brennåsen/Rosseland og avklares gjennom pågående kommuneplanarbeid.

Sammendrag

Planområdet ligger på Rosseland, rett sør for Rosseland skole hvor det i dag er ridesenter. Det foreslås etablering av småhusbebyggelse og leilighetsbygg med til sammen 284 boenheter. Den interne infrastrukturen skal være felles for planområdet og adkomsten er i fra Rosselandsvegen, som er fylkesvei.

Plan- og bygningssjefen er kritiske til en del momenter i planforslaget, og hvordan flere av innspillene i forbindelse med oppstartsvarslingen er håndtert. Det er også usikkerhet knyttet til om prosjektet er kvalitetssikret i forhold til gjennomførbarhet. Hvis man går videre med planforslaget kan det også slå uheldig ut med tanke på den pågående kommuneplanprosessen. Det anbefales heller at planforslaget spilles inn til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningssjefen ønsker i utgangspunktet at planforslaget ikke legges ut på offentlig ettersyn, men på grunn av planforslagets historikk i gamle Songdalen kommune, legges det likevel frem til politisk behandling i by- og stedsutviklingsutvalget. Hvis by- og stedsutviklingsutvalget vedtar å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn er det i saksframlegget tydelig signalisert behovet for tilbakemeldinger fra interne fagetater og andre offentlig fagetater.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Enhetsleder plan

Vedlegg:

Forslag_Bestemmelser_planID1568

Forslag_Plankart_vertikalnivå 1_200520_planID1568

Forslag_Plankart_vertikalnivå0_081019_planID1568

Forslag_Planbeskrivelse_planID1568

Vedlegg 1_Konsekvensutredning _planID1568

Vedlegg 2_Sol_skygge_planID 1568

Vedlegg 3_Risiko og sårbarhet_planID1568

Vedlegg 4_ Støyrapport_planID1568

Vedlegg 5_VA og overvan notat og plan_planID1568

Vedlegg 6_Rapport Åsan Naturtjenester_planID1568

Vedlegg 7_Geoteknisk undersøkelse områdestabilitet_planID1568

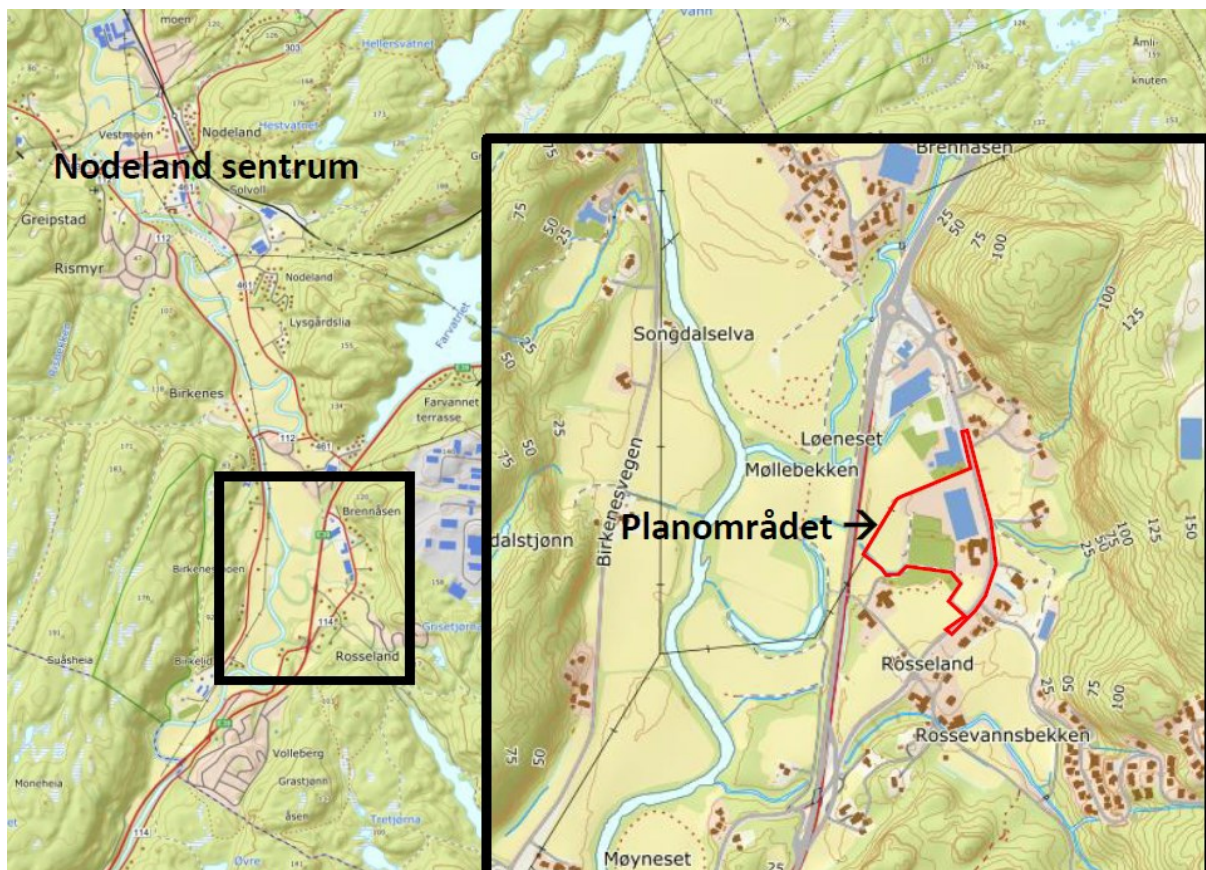
Vedlegg 8_Flomvurdering_planID1568

Saksutredning

På vegne av Rosseland Eiendomsutvikling AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering av gnr./bnr. 575/529 og deler av 575/6, Rosseland Park.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Rosseland i gamle Songdalen kommune. Nord for planområdet ligger Rosseland skole, mot øst ligger E 39, mot vest Rosselandsvegen og spredt bebyggelse, og mot sør dyrka mark og spredt bebyggelse. Adkomst er fra E 39 ved Kiwi Brennåsen via Rosselandsvegen. Planområdets størrelse er ca. 36 daa og er i stor grad avgrenset av eiendommene 575/529 og deler av 575/6.



Figur 1: Oversikt og plassering av planområdet.

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.

Med hensyn til dyrka eller dyrkbar mark er det kun et areal som har definisjonen fulldyrka jord. Resten av planområdet bærer preg av bygningsmasse og steimasser som er fylt på for en tid tilbake. Se figur 2 og 3.



Figur 2: Planområdet vist med rødt over markslagskart.

Området i og rundt planområdet består av eneboliger, driftsbygninger og jordbruksområder. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av trehus med to etasjer og saltak. Det er gode solforhold i området. Området ligger i en åpen del av dalen som defineres av Songdalselva. Åskammene øst og vest for dalen består av tett skog. Landskapet er preget av jordbruksproduksjon, med karakteristikken til kulturlandskap.



Figur 3: Planområdet med ortofoto.

Planens innhold

I planbeskrivelsen står det at planens hensikt er «å transformere området til et attraktivt boligområde med gode utearealer. Boligbebyggelsen i hovedideen innebærer bygg i forskjellige størrelser og høyder».

Det fremmes et planforslag med ni boligblokker og et område med konsentrert småhusbebyggelse. Det legges opp til inntil 284 boenheter fordelt på primært leilighetsbygg, samt enebolig/rekkehus/flermannsboliger. Etasjene i forslaget varierer mellom tre og seks på blokkene. På grunn av hensynet til flom må terrenget eller bebyggelse heves med inntil 4 meter over dagens terreng og bebyggelse.



Figur 4: Illustrasjon over konseptet hentet fra planbeskrivelsen.

Planområdets grønne områder og uteoppholdsarealer er utformet med fokus på kvalitet, flomsikring og overvannshåndtering. Det er ønskelig å bruke grøntområdene til fordrøyningsområde for overvann. Det er foreslått en felles sandlekeplass og en offentlig kvartalslek. Begge lekearealene er plassert i østre del av planområdet, hvor det er leilighetsbebyggelse. Det planlegges for at bekken skal åpnes opp hvor den i dag er i rør.

Mot E39 må det etableres en støyskjerming på 2-3,2 meter for å ivareta kravene i T-1442/2016. Støyskjermen er regulert inn langs planområdets avgrensning i friområdet langs bekken.

Det interne veisystemer er felles for planområdet og er kun påkoblet offentlig vei for atkomst fra Rosselandsvegen som er fylkesvei. Veisystemet er delvis beregnet for biltrafikk og delvis kun for gang- og sykkeltrafikk inkludert nyttekjøretøy. Det er gang- og sykkelvei forbindelse mot skolen langs Rosselandsvegen.

Parkering legges under leilighetsbyggene delvis under bakken for å ta opp flomhøyden. Videre er det parkering på egen tomt for småhusbebyggelsen. Det legges opp til to arealer for gjesteparkering på terreng. Avfalls løsningen vil følge avfallsteknisk normal. Det er tenkt at det skal etableres nedgravde løsninger for leilighetsbyggene.

PLANPROSESSEN

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

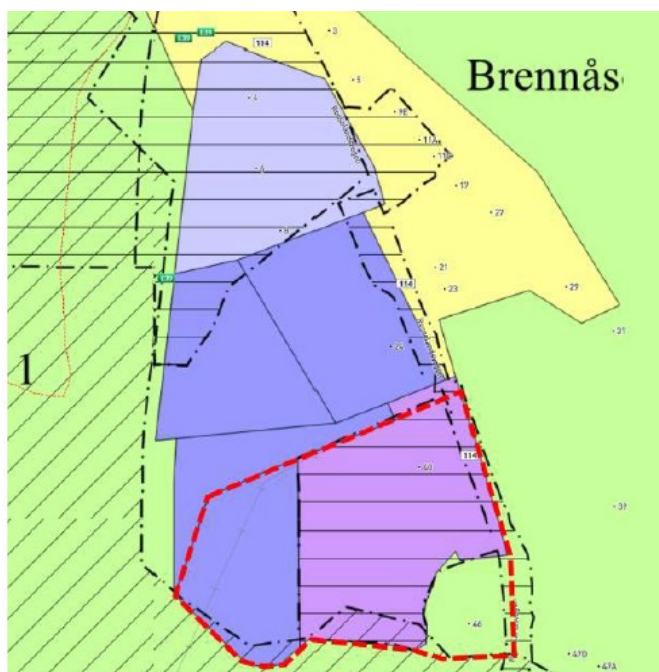
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

Regional plan for Kristiansandsregionen 2019-2050 (høringsutkast)

Rosseland Syd er omtalt som fremtidig boligreserve i denne regionale planen.

Kommuneplanens arealdel 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 5: Illustrasjonen viser gjeldende situasjon i kommuneplanen. Planens begrensning er illustrert med rød stiplet linje.

Kommuneplanens samfunnsdel for Songdalen 2012 - 2024

Samfunnsutvikling

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024 omtaler området Rosseland sammen med Brennåsen som et handelssenter. Kommunen vil ha et tydelig fokus på utvikling av handel- og boligutvikling på Rosseland. Et delmål er at handelsaktiviteten på Rosseland utvikles samtidig som det lages gode trafikale løsninger.

Næringsutvikling

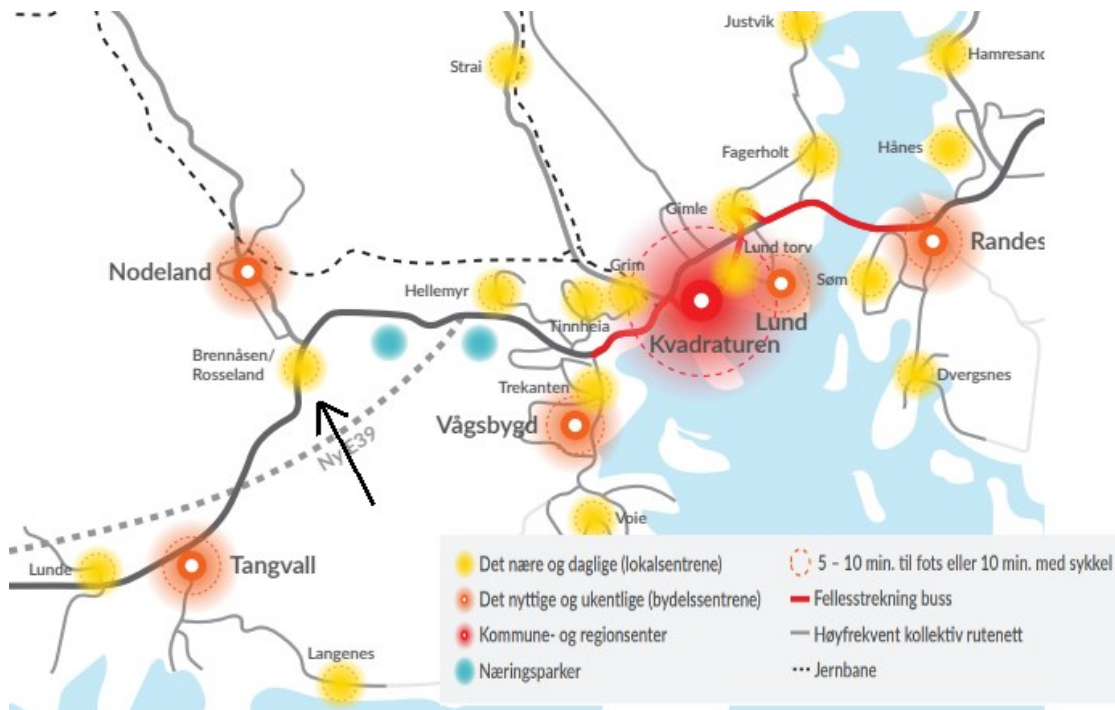
I forhold til næringsutvikling beskrives det et ønske om en bedre fordeling av handel mellom øst og vest for Kristiansand. Derfor er kommunen opptatt av å legge til rette for etablering av mer handel på Rosseland. Det er et delmål at kommunen er pådriver for å få til mer handel på Brennåsen og Rosseland.

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.

Kommuneplanens samfunnsdel; Sterkere sammen Kristiansand mot 2030 (høringsutkast)

I høringsutkastet er Rosseland/Brennåsen pekt på som lokalsenter. Arealstrategien og nærheten til kollektivtrase taler for å bygge opp rundt området med nødvendige strukturer tilhørende et lokalsenter.



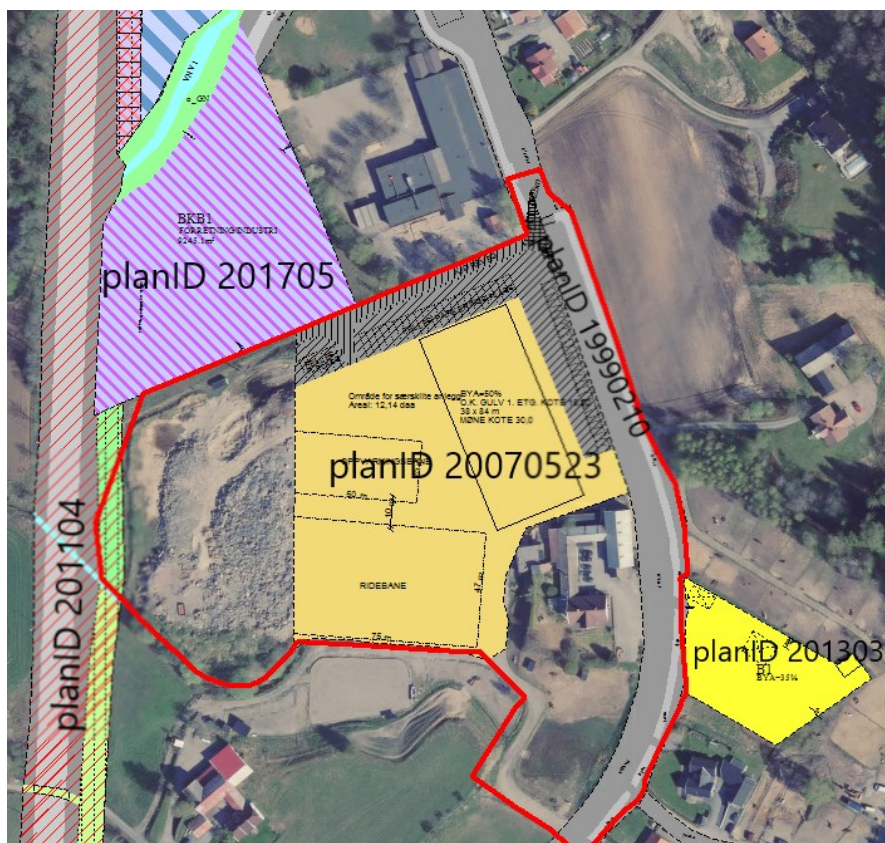
Gjeldende reguleringsplaner

Det er tre gjeldende reguleringsplanen innenfor planområdet:

- Reguleringsplan Rosseland, del av gnr. 75 bnr. 5,6 Ridesportsenter. PlanID 20070523.
- Reguleringsplan for gang/sykkelsti Rosseland/Volleberg. PlanID 19990210.
- Detaljregulering Midtrekkverk E39 Rosseland – Storeneset. PlanID 201104.

Det er to planer som grenser inn mot planområder:

- Detaljregulering for Rosselandsvegen 47 i Songdalen kommunen. PlanID 201303.
- Rosseland 72/446. PlanID 201705



Figur 6: Gjeldende planer i og rundt planforslaget.

Tidligere saksgang

I kommunestyremøte den 31. mai 2017, i gamle Songdalen kommune, 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. Administrasjonen var negativt innstilt til planinitiativet. 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.»

Melding om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 22. februar 2019, og med følgende vurdering av administrasjonen i gamle Songdalen kommune ble det anbefalt oppstart av planarbeid.

- 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 utfyllt 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.

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 25.02.19 med frist 11.04.19 Det kom inn 6 merknader (1 privat fra tilgrensende nabo). Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen på sidene 30-34.

Hovedproblemstillingene i de innkomne merknadene går på forholdet til flom, områdestabilitet, åpning av lukket bekk, bevaring av kantsonen til bekken, støy, bokvalitet, trafiksikker skolevei til Nodeland, verna vassdrag, kulturmiljø, innsyn til eksisterende bebyggelse og anleggsperioden. Det er ikke varslet innsigelser til planarbeidet.

Plan og bygg er av den oppfatningen at flere av punktene over ikke er fulgt opp tilstrekkelig, tatt hensyn til, eller omtalt i plandokumentene.

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.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Saken har vært forberedt i gamle Songdalen kommune. Den har ikke vært tatt opp i samarbeidsgruppa i Kristiansand kommunen. Dette vil i så fall gjennomføres sammen med en internhøring for fagavdelingene under offentlig ettersyn.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget ble levert til førstegangsbehandling i gamle Songdalen kommune høsten 2019. Den ble tatt opp til behandling og saken ble skrevet ferdig til politisk 1. gangs behandling i møte 06.11.19. På grunn av kommunesammenslåingen ble dette møtet ikke gjennomført. Videre behandling ble overført til Kristiansand kommune.

Plan og bygg har i utgangspunktet forholdt seg lojalt til det arbeidet som er gjort av administrasjonen i gamle Songdalen kommune og de politiske vedtakene. Faglig sett er vi likevel kritiske til kvaliteten på planforslaget slik det foreligger. Plan og bygg gjennomgikk planforslaget i desember 19. Etter vår gjennomgang har forslagstiller gjort noen justeringer i perioden desember 2019 til juni 2020. Dette gjelder fagrapport for områdestabilitet og for flom, justering av veikonseptet for småhusbebyggelsen, oppdatering av illustrasjoner og planbeskrivelsen. Det er likevel flere forhold ved planforslaget som plan og bygg mener ikke er godt nok dokumentert eller som mangler tilstrekkelig kvalitetssikring fra andre fagavdelinger i kommunen. Bakgrunnen for at den interne kvalitetssikringen ikke er gjennomført er at plan og bygg forholder seg til den behandlingsprosessen som gamle Songdalen kommune allerede hadde avklart for denne saken. Som betyr at de kommunale fagavdelingene får en rolle som interne høringsparter ved offentlig ettersyn.

Som tidligere omtalt er reguleringsformålet bolig ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, eller gjeldende reguleringsplan, som hjemler næringsvirksomhet. Revisjon av kommuneplanen er i prosess og i tilhørende fagrapporter er Brennåsen/Rosseland foreslått som et lokalsenter. Dette mener klima- og arealenheten er gode argumenter for å avvente videre regulering. Det må forventes at kommuneplanens samfunnsdel vil gi

føringer for hvordan Rosseland skal utvikles og at dette vil videreføres i arealdelen. Klima- og arealenheten anbefaler at planforslaget spilles inn til revisjonen av arealdel og dermed stilles i bero.

På tross av usikkerheten knyttet til planforslaget velger plan og bygg å legge planforslaget fram til politisk behandling slik at by- og stedsutviklingsutvalget kan avgjøre videre prosess. Dette er avklart på administrativt ledernivå for området by- og stedsutvikling. Hvis by- og stedsutviklingsutvalget velger å legge saken ut på offentlig ettersyn må kommunens fagavdelinger involveres i høringsprosessen på lik linje med andre eksterne høringsparter. Dette vil sannsynligvis medføre at planen må legges ut på nytt offentlig ettersyn.

På grunn av denne situasjonen har plan og bygg gjort en forenklet saksfremstilling hva angår vurdering av planforslaget. Hvis saken vedtas lagt ut på offentlig ettersyn har plan og bygg under flere tema konkret spurt etter tilbakemeldinger fra andre interne og offentlige fageter. Utover det som står i saksframlegget henvises det til plandokumentene med vedlegg.

Kulturminner

Fylkeskommunen har spilt inn råd om å regulere den gamle gårdsbebyggelsen til bevaringsverdig miljø på. Dette er ikke gjennomført av hensyn til utnyttelsen i planområdet. Vi må i et videre arbeid ha dialog med byantikvaren om bevaringsverdien på bebyggelsen. Vi ønsker også å ha Fylkeskommunen med i denne dialogen.

Barn og unges interesser

Plan og bygg kan ikke se at planen utløser erstatningsareal etter rikspolitisk retningslinje. Videre er det godt med lekearealer og uteoppholdsarealer i planforslaget.

Når det gjelder skolevei så er denne tilfredsstillende frem til Rosseland skole ev. flyttes til Nodeland. Det er likevel både fra fylkeskommunen og Statens vegvesen kommet opp spørsmål knyttet til trafiksikker skolevei når skolen på sikt flyttes til Nodeland. Det er spesielt kryssing av E 39 som må avklares. Plan og bygg mener at dette nødvendigvis ikke skal løses av utbyggingene på Rosseland i og med at det allerede er en eksisterende undergang på E 39. At denne ikke er funksjonell under flom er også problematisk i dagens situasjon, og må håndteres av veieier.

Matjord og dyrka mark

Planområdet er som tidligere vist i liten grad i konflikt med dyrka mark. Ridesenteret er ikke regulert til landbruksformål og er i kommuneplanen avsatt til næringsareal.

I sørøstre hjørne av planområdet er det mindre LNF-område som er fulldyrka. På dette arealet er det foreslått regulert en offentlig kvartalslekeplass. Plan og bygg er i utgangspunktet negative til å omdisponere dyrka mark til kvartalslek. Vi mener det må ses på andre løsninger. Behovet for lekearealer må tas i diskusjon med parkvesenet. Parkvesenet har allerede signalisert at de ikke ønsker denne kvartalsleken som offentlig, når den går på bekostning av dyrka mark.

Vann- og avløp og overvann

Det er laget en egen vurdering for VA og overvann med foreløpig plan. Dette er et av de punktene som ingeniørvesenet må kvalitetssikre. Blant annet henger dette sammen med brannvann. I utgangspunktet er det ikke kapasitet på ledningsnettet til å håndtere denne utbyggingen. Kapasitetsproblemene vil stenge for videre behandling av byggesaker. Administrasjonen må vurdere om det er behov for rekkefølgekrav til oppgradering av tekniske anlegg, og det er viktig å få vurdert gjennomføringsrealismen med hensyn til kostnader dette kan påføre utbyggingsprosjektet.

Vurderinger rundt fordrøyning og overvann må også ses nøyer på før vi kan ta stilling til de løsningene som er valgt. Det samme gjelder for flomvurderingen og åpning av

bekkeløpet. Vi ber om tilbakemelding fra NVE og Fylkesmannen, som fagmyndighet, både på foreslåtte løsninger og fagrapporten.

Områdestabilitet

Utredningen som er gjort konkluderer med at området har kvikkleire, men er stabil nok til å bebygge. Plan og bygg er likevel usikker på om tiltak slik som bekkeåpningen og støyskjerming vil føre til endringer i stabiliteten. Det er ønskelig at NVE, som fagmyndighet, vurderer løsninger og fagrapport.

Støy

Støyvurderingen konkluderer med at det er store støyutfordringer i planområdet, selv om E 39 vil bli nedklassifisert om noen år og dermed få mindre trafikk. Det må derfor etableres støyskjerm for å kunne ivareta en akseptabel støysituasjon, men fortsatt vil den nærmeste bebyggelsen ha uteplasser i gul støysone. Støyskjermen vil variere i høyde fra 2 til 3,2 meter.

Plan og bygg mener en støyskjerm er en dårlig løsning, og vil ikke bidra positivt til bokvalitetene i planområdet. En voll vil i og for seg være en bedre løsning, men vil kreve mye areal. Støyskjermen er også regulert inn i friområdet langs bekken. Dette mener vi er en lite hensiktsmessig plassering siden kotehøyden er lav med tanke på skjermingseffekt og hensynet til bekken ikke ivaretas på en god måte. Vi mener at støyutfordringene må arbeides mer med og ses i sammenheng med estetikk og utforming av bebyggelsen.

Naturmangfold og sonene langs bekken

Det er gjort en grei undersøkelse og vurdering av naturmangfoldet. Slik sett er nml. §§ 8-12 ivaretatt. Plan og bygg er enig i at åpning av bekken er en positiv løsning som nok kan forbedre ørretbestanden. Vi er likevel skeptiske til tiltakene i kantsonen som vil komme som et resultat av utbyggingen. Bestemmelsen tillater inngrep i kantsonen og det er ikke satt krav til plan for bekkeåpning. Videre skal støyskjermen etableres i kantsonen til bekken.

Vi mener at intensjonen om bekkeåpning er god, men den henger ikke sammen med de andre tiltakene som planforslaget åpner opp for. Det er heller ikke gjort noen vurdering av vannressursloven eller vanforskriften med hensyn til tiltak i bekken eller kantsonen. Plan og bygg ønsker tilbakemelding fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, som fagmyndighet, på både løsninger, vurderinger og fagrapporter.

Infrastruktur

Det legges opp til at all intern veistruktur er felles for bebyggelsen. I forhold til antall enheter vil dette være et omfattende fellesprosjekt med hensyn til drift og vedlikehold. Kommunen vil ikke ha noe ansvar for et felles veianlegg. Det er blitt etterspurt foreløpige tekniske planer. Dette er enda ikke på plass.

Rosslandsveien er fylkesvei. Det ser ut til at denne er regulert «som bygd». Vi ber om at fylkeskommunen vurdere behovet for at Rosslandsvegen inngår i planforslaget, i og med at den allerede er regulert.

Estetikk og bokvalitet

Bokvalitet og estetikk er viktige parametere både for utforming av bebyggelsen og tilhørende uteoppholdsarealer. Det er blitt etterspurt snitt og tydelige vurderingen av det valget konseptet. Dette er ikke blitt levert. I den videre prosessen vil plan og bygg ha fokus på kvaliteten til prosjektet.

Annet

Det er ikke gjort kvalitetssikring av planbestemmelser og plankart. Det har heller ikke vært sett på rekkefølgekravene med hensyn til spesifisering av type anlegg og opparbeidelsesansvar.

Når det gjelder økonomiske konsekvenser for kommunen ligger det ikke inne nye offentlige strukturer, bortsett fra kvartalslekeplassen som parkvesenet ikke ønsker å overta, som kommunen får drift eller vedlikeholdsansvar for. Med tanken på kapasiteten på VA-nettet og behovet for oppgraderinger så vil dette endre seg.

Oppsummering

Plan og bygg er kritiske til en del momenter i planforslaget. Vi mener at flere av innspillene, som ble meldt inn ved oppstartsvarslingen, ikke er fulgt opp tilstrekkelig, tatt hensyn til, eller omtalt i plandokumentene. Vi mener også at konseptet ikke er godt nok kvalitetssikret med hensyn til gjennomførbarhet.

Klima- og arealenheten mener at å gå videre med planforslaget kan slå uheldig ut med hensyn til den pågående kommuneplanprosessen. Videre arbeid bør avvete til det er avklart hvordan kommunen vil utvikle Brennåsen/Rosseland som et lokalsenter. De anbefaler heller at planforslaget spilles inn til revisjon av kommuneplanens arealdel.

På grunn av tidligere historikk i gamle Songdalen kommune velger plan og bygg likevel å legge planforslaget frem til 1. gangs behandling, men med negativ innstilling. Hvis by- og stedsutviklingsutvalget likevel vedtar å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn er det i saksframlegget tydelig signalisert behovet for tilbakemeldinger fra interne og andre offentlig fagetater.

Ellinor Borgi, 19.08.20