

DETALJREGULERING ROSSELAND PARK

KONSEKVENsutREDNING

22. oktober 2019

Navn på plan	Detaljregulering Rosseland Park
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

• PLANFOLKET.

Innhold

Bakgrunn	4
Planprogram	5
Metodikk	5
Utredningsmetodikk.....	5
Konsekvensutredningen er vurdert ut fra en trinnvis metode:	6
Statusbeskrivelse	6
Verdisetting	6
Vurdering av påvirkning	7
Vurdering av konsekvens.....	7
Beskrivelse planområdet og planarbeidet	9
Planforslaget.....	11
Illustrasjoner.....	12
Utredning.....	13
Arealbruk og eksisterende bebyggelse	13
Utredningsbehov fra planprogram.....	13
Statusbeskrivelse	13
Verdisetting	13
Vurdering av påvirkning	14
Vurdering av konsekvens.....	14
Eiendomsforhold	15
Statusbeskrivelse	15
Verdisetting	15
Vurdering av påvirkning	15
Vurdering av konsekvens.....	15
Trafikksikkerhet	16
Utredningsbehov fra planprogram.....	16
Statusbeskrivelse	16
Verdisetting	16
Vurdering av påvirkning	16
Vurdering av konsekvens.....	17
Universell utforming.....	18
Utredningsbehov fra planprogram.....	18
Statusbeskrivelse	18
Verdisetting	19
Vurdering av påvirkning	19

• PLANFOLKET.

Vurdering av konsekvens.....	19
Grønnstruktur – friluftsliv.....	20
Statusbeskrivelse.....	20
Verdisetting.....	20
Vurdering av påvirkning.....	20
Vurdering av konsekvens.....	21
Naturmangfold – naturmangfoldloven.....	22
Verdisetting.....	22
Vurdering av påvirkning.....	23
Vurdering av konsekvens.....	23
Jord- og skogbruk.....	24
Utredningsbehov fra planprogram.....	24
Statusbeskrivelse.....	24
Verdisetting.....	26
Vurdering av påvirkning.....	26
Vurdering av konsekvens.....	26
Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner.....	27
Statusbeskrivelse.....	27
Verdisetting.....	27
Vurdering av påvirkning.....	27
Vurdering av konsekvens.....	27
Støy.....	28
Statusbeskrivelse.....	28
Verdisetting.....	29
Vurdering av påvirkning.....	29
Vurdering av konsekvens.....	30
Næringsliv og sysselsetting.....	31
Utredningsbehov fra planprogram.....	31
Statusbeskrivelse.....	31
Verdisetting.....	32
Vurdering av påvirkning.....	32
Vurdering av konsekvens.....	32
Grunnforhold.....	33
Utredningsbehov fra planprogram.....	33
Statusbeskrivelse.....	33
Verdisetting.....	33

• PLANFOLKET.

Vurdering av påvirkning	34
Vurdering av konsekvens.....	34
Flom og overvann	35
Utredningsbehov fra planprogram.....	35
Statusbeskrivelse	35
Verdisetting	36
Vurdering av påvirkning	36
Vurdering av konsekvens.....	36
Elve- og bekkesystem	37
Utredningsbehov fra planprogram.....	37
Statusbeskrivelse	37
Verdisetting	37
Vurdering av påvirkning	37
Vurdering av konsekvens.....	38
Sammenstilling av konsekvenser	39
Oppsummering av konsekvens	39
Forslag til avbøtende tiltak.....	40
Konklusjon	40

Bakgrunn

I planutvalgets møte den 31. mai 2017 ble det fattet vedtak om at planområdet skal endre formål fra næring til bolig for eiendommene 75/529 og 75/6 ved revisjon av kommuneplanens areal- og samfunnsdel.

• PLANFOLKET.

I planutvalgets møte 31.01.2019 ble det fattet vedtak om at planarbeidet kunne startes opp.

Rosseland eiendomsutvikling AS har engasjert Planfolket AS til å bistå i reguleringsarbeidet av området. Planprosessen ble innledet med oppstartsmøte mellom Songdalen kommune, tiltakshaver og plankonsulent den 12. februar 2019. Den 25. februar ble det meldt om oppstart av planarbeid til naboer og andre berørte parter per brev, 27. februar 2019 ble oppstart av planarbeid annonsert i Søgne og Songdalen budstikke.

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

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning av 1. januar 2015. Planen omfattes av forskriften etter § 6, vedlegg I.

Planprogram

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid ble forslag til planprogram lagt ut til høring. Planprogrammet har vært tilgjengelig på kommunens hjemmesider www.songdalen.kommune.no og Planfolkets hjemmesider www.planfolket.no, og har blitt ettersendt til personer ved behov under hele varslingsperioden (25. februar – 11. april 2019). Planprogrammet ble fastsatt med politisk behandling i planutvalget den 9. mai 2019.

Denne konsekvensutredningen er utarbeidet på grunnlag av det vedtatte planprogrammet. Planprogrammet har fastsatt en ønsket fremdrift for prosessen samt utredningsbehov.

Konsekvensutredningen har som følge av planprogrammet vurdert følgende tema:

- Arealbruk og eksisterende bebyggelse
- Eiendomsforhold
- Trafikksikkerhet
- Grønnstruktur – friluftsliv
- Naturmangfold
- Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner
- Støy
- Næringsliv og sysselsetting
- Grunnforhold
- Flom og overvann
- Elve- og bekkesystem

Metodikk

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.

Utredningsmetodikk

Konsekvensutredningen er 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 har benyttet denne metodikken som et utgangspunkt for analysen. Konsekvensutredningen er videre tilpasset utredningens og tiltakets omfang og størrelse.

PLANFOLKET.

Den forenklete metoden beskrevet i Håndbok V712 er derfor i denne analysen forenklet.

Konsekvenser med planforslaget blir vurdert opp mot 0-alternativet jfr. kapittel 4.4. SVV Håndbok V712. 0-alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket som følge av detaljreguleringen ikke gjennomføres. I denne sammenheng vil eiendommene i følge 0-alternativet bli værende ridesenter slik det er i deg.

Konsekvensutredningen er vurdert ut fra en trinnvis metode:

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

Statusbeskrivelse

Statusbeskrivelsen er en verdinøytral og faktaorientert omtale av situasjonen innenfor det aktuelle fagfeltet.

Verdisetting

For å kunne sammenlikne mulige fremtidige utviklinger av området skal de ulike temaene verdivurderes. Verdien angis på en femdelt skala: uten betydning – noe – middels – stor – svært stor. Nyansene fremkommer ved at pila kan flyttes bortover linjen. Skalaen for verdisetting er sammenfallende med x-aksen i konsekvensvifta på side 7.



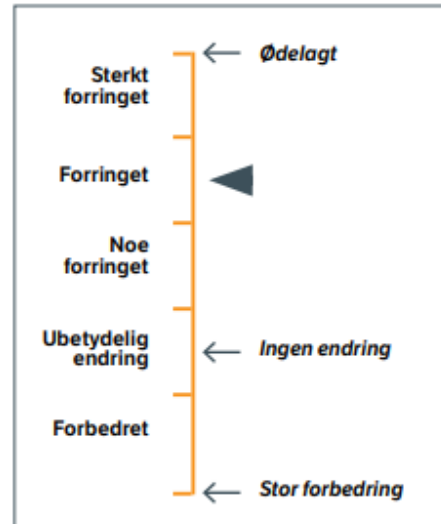
	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Forvaltnings-prioritet	Uten betydning for temaet eller sterkt reduserte kvaliteter		Forvaltnings-prioritet	Høy forvaltnings-prioritet	Høyeste forvaltnings-prioritet
Viktighet/betydning for fagtemaet		Alminnelig/lokalt vanlig	Lokal/regional betydning	Regional/nasjonal betydning	Nasjonal/ internasjonal betydning
Funksjoner og sammenhenger		Kontekst/sammenheng er lite synlig	Kontekst/sammenheng er noe fragmentert	Viktige sammenhenger og funksjoner	Særlig viktige sammenhenger og funksjoner
Bruksfrekvens		Betydning for få	Betydning for flere	Betydning for mange	Betydning for svært mange
Faglige kvaliteter ²⁸		Få kvaliteter	Gode kvaliteter	Særlig gode kvaliteter	Unike kvaliteter

Grunnlaget for verdisetting gitt av Statens vegvesens håndbok angis av tabellen ovenfor. For å synliggjøre farer og negative forhold er det for noen tema tatt en skjønnsmessig vurdering av verdien til temaet, for noen tema er vurderingen satt ut fra den kvalitet, risiko eller fare som knyttes til temaet.

PLANFOLKET.

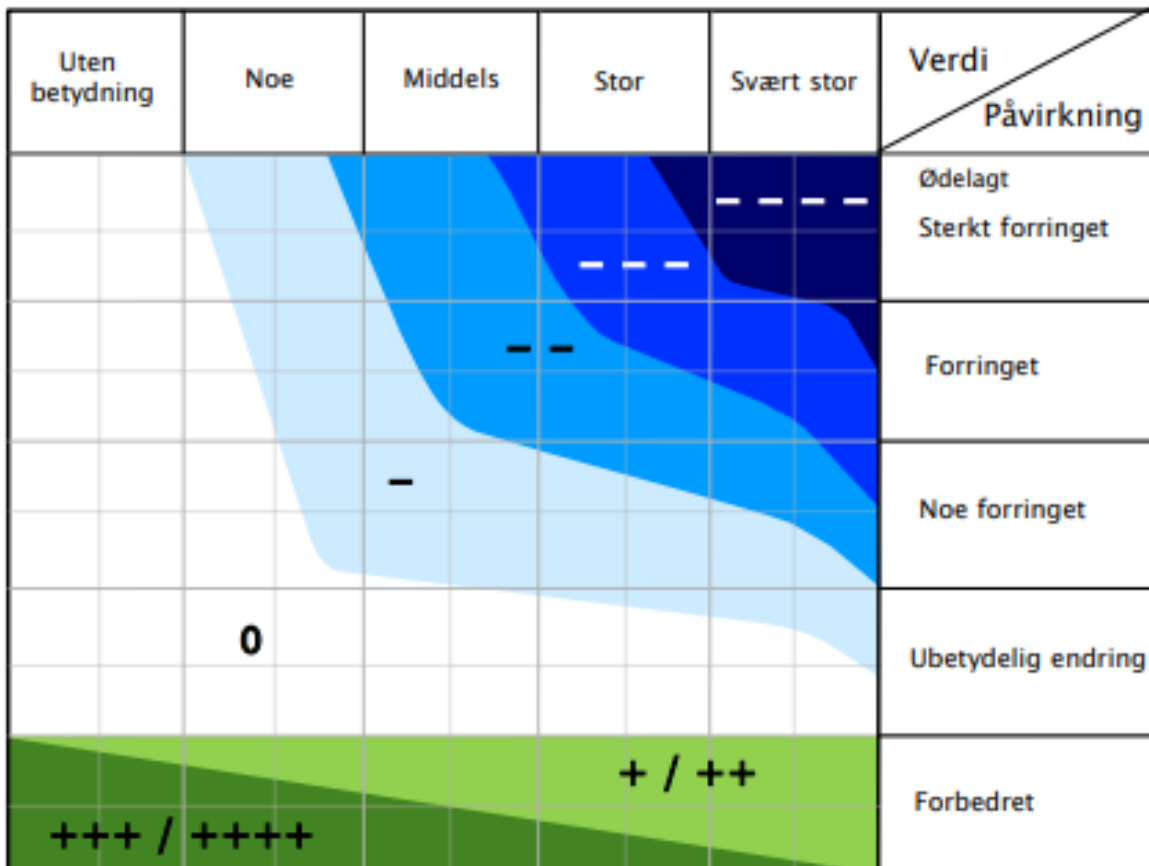
Vurdering av påvirkning

Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av det definerte tiltak. Påvirkningen vurderes i forhold til referansesituasjonen (0-alternativet). Skala for vurdering av påvirkning vises til høyre. Skalaen gjenfinnes på y-aksen i konsekvensvifta nedenfor.



Vurdering av konsekvens

I konsekvensutredningen er verdiene sammenstilt med tiltakets påvirkning for de konkrete utredningene. Konsekvensen av tiltaket blir fastsatt på grunnlag av en skjønnsmessig vurdering av verdier i det området som er berørt og tiltakets omfang. Ved sammenstilling av alle verdier viser konsekvensvifta (under) konsekvensene for temaet ved gjennomføring av planforslaget. Konsekvensen er en vurdering av om det definerte tiltaket vil medføre bedring eller forringelse i området.



Tabellen på neste side viser de ulike kategorier for konsekvens med symbol- og fargebruk basert på SVV hb V712. Denne analysen utvider analysen til også å handle om risiko og andre konsekvenser med gjennomføringen av planen.

• PLANFOLKET.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus	Den mest alvorlige konsekvensen som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus	Alvorlig konsekvensgrad for delområdet.
--	2 minus	Betydelig konsekvensgrad for delområdet
-	1 minus	Noe konsekvensgrad for delområdet.
0	ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig konsekvensgrad for delområdet.
+ / ++	1 pluss/2 pluss	Konsekvensgevinst for delområdet: noe forbedring (+), betydelig forbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss/4 pluss	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

PLANFOLKET.

Beskrivelse planområdet og planarbeidet

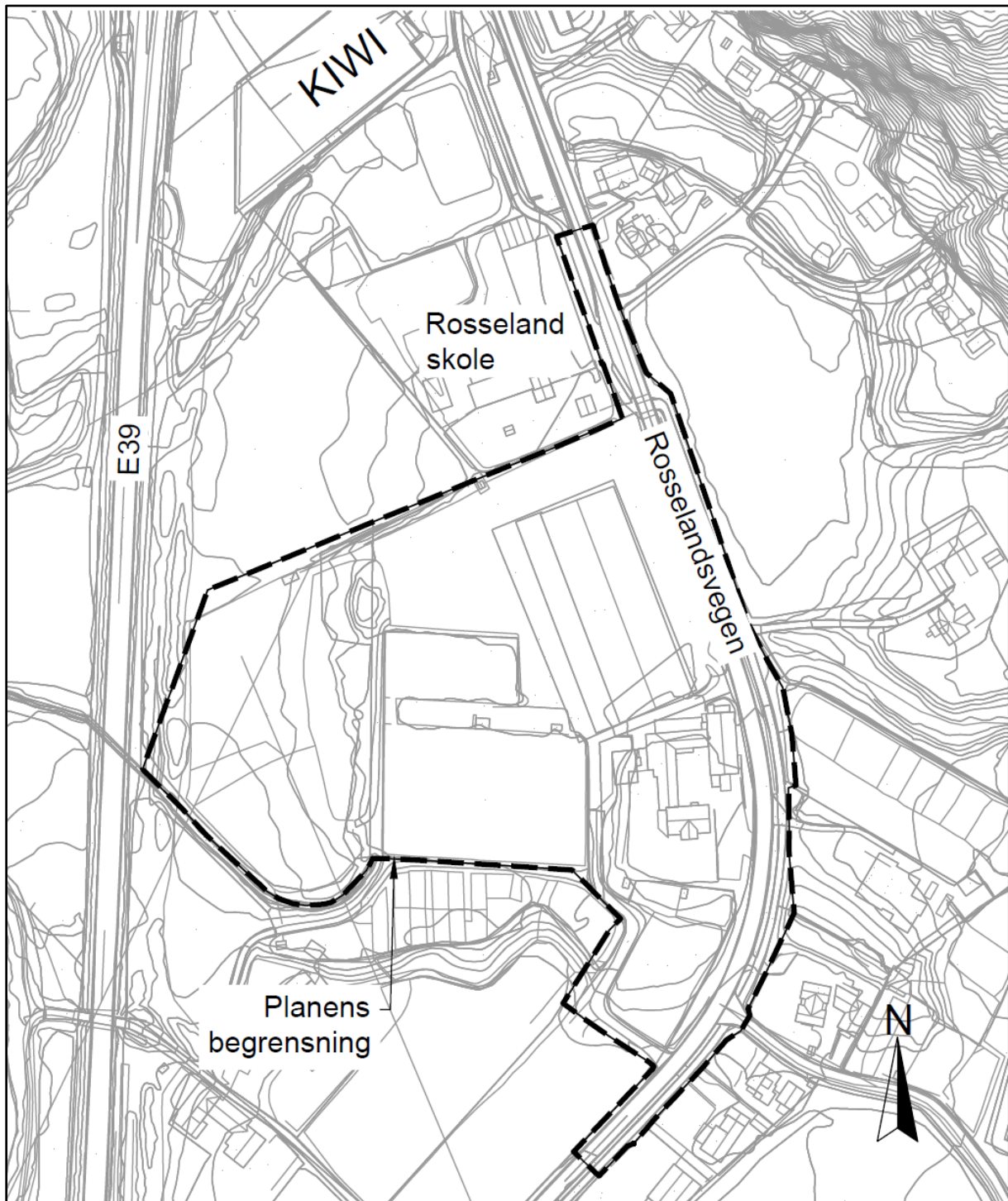
Innenfor planområdet er terrenget flatt. Det er lite vegetasjon med unntak av enkelte frittstående trær. Innenfor planområdet ligger det enebolig med tilhørende driftsbygninger og en større ridehall/stall. Lokalene til eksisterende bebyggelse benyttes av ridesenter i området. I området er det også to ridebaner. Store deler av de øvrige arealene benyttes til parkering eller veier. I 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 et skolebygg og et næringslokale. Langs adkomsten til området og nord for området ligger også et mindre senter med dagligvarehandel, bensinstasjon og busstopp.



Figur 1: planområdets- og influensområdets beliggenhet. Kilde: norgeibilder.no

PLANFOLKET.

Planområdet slik det ble varslet om oppstart vises nedenfor. På forrige side vises planområdet i forhold til influensområdet. Influensområdet er området som planen vil kunne direkte påvirkes av planarbeidet, men hvor det ikke fattes juridiske føringer for.

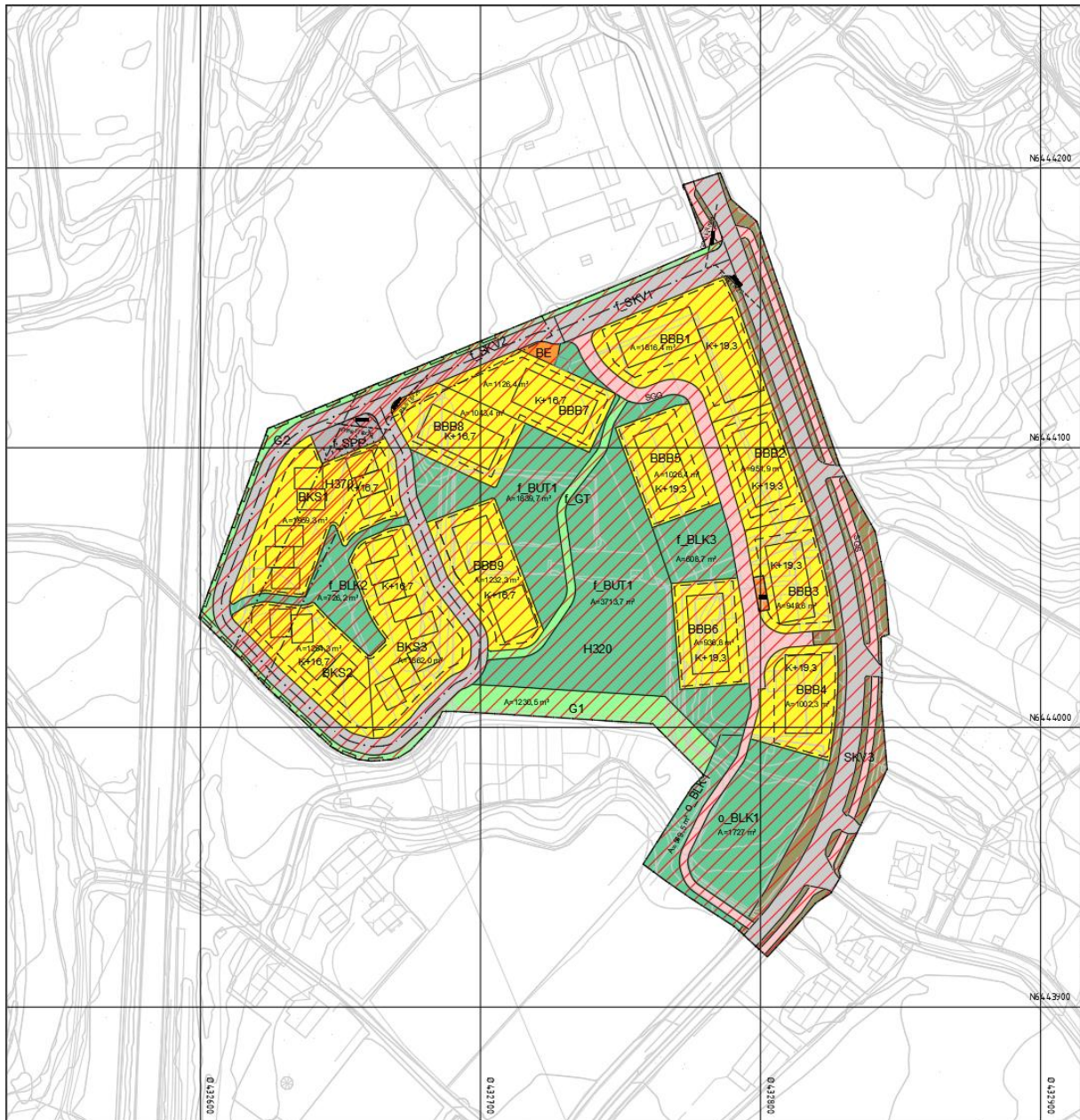


Figur 2: Planens begrensning

PLANFOLKET.

Planforslaget

Planens hensikt er å transformere området til et attraktivt boligområde med gode utearealer. Boligbebyggelsen i hovedideen innebærer bygg i forskjellige størrelser og høyder. Detaljreguleringen fremmes ved 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 285 boenheter fordelt på primært leilighetsbygg, samt enebolig/rekkehus/flermannsbolig.



Figur 3: Planforslag

PLANFOLKET.

Illustrasjoner



Figur 4: Illustrasjon over planforslaget i 3D

PLANFOLKET.

Utredning

Videre utredes hvert av temaene for utredningsbehov gitt av *Planprogram for detaljregulering Rosseland*.

Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Utredningsbehov fra planprogram

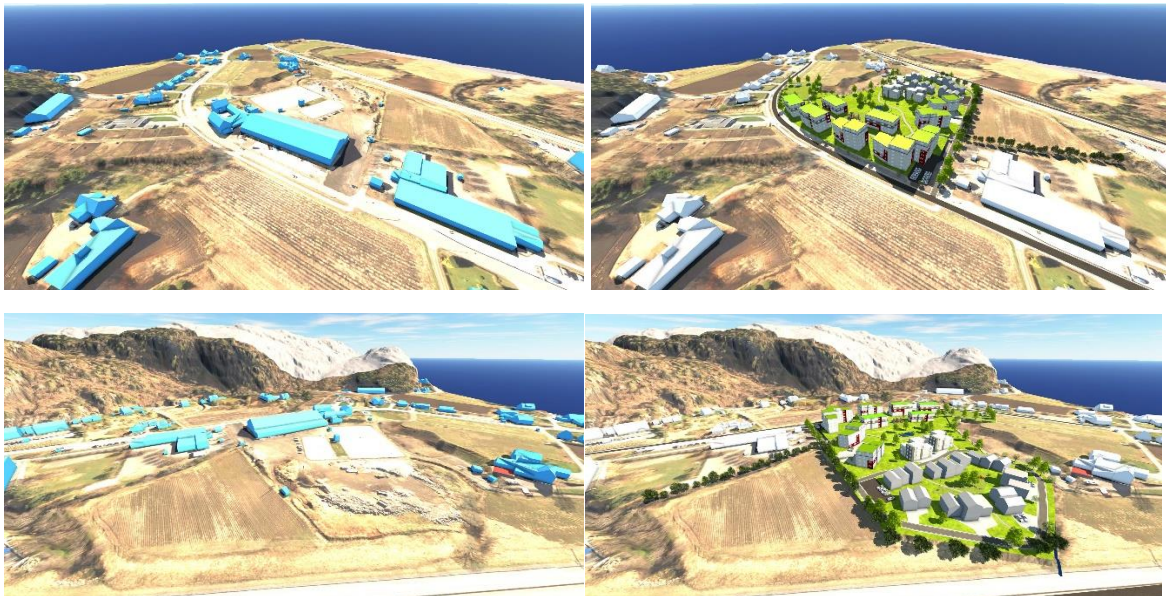
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Estetikk	• Bebyggelse og utforming av arealene i området	• Illustrasjon og sammenlikning i 3D-modell.

Statusbeskrivelse

Planområdet grenser til Rosseland skole. Bebyggelsen i området har samlet sett en tradisjonell byggeskikk, med saltak og oppført i tre. Områdene øst og sør for planområdet består i hovedsak av eneboliger, driftsbygninger og jordbruksområder. Boligområdet Kolekniben består av boligbebyggelse av relativt høy tetthet. Landskapet er preget av landbruk og terrenget er relativt flatt, med høye fjell mot øst.

Verdisetting

Temaet vurderes mot områdets struktur og innhold av både næring- og boligbebyggelse. Områdets begrensning er vegsystemene rundt som setter en slags ramme i landskapet, noe som skaper en naturlig «innhegning» og anses som et areal med fortettningspotensial.



Figur 5: Sammenlikning av dagens situasjon og planforslag i 3D

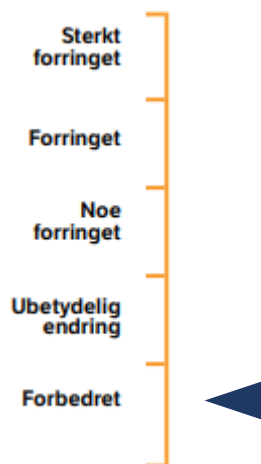
PLANFOLKET.



Verdi: noe

Vurdering av påvirkning

Som en følge av planforslaget vil området øke med ytterlige 285 boenheter. Det vil si at det vil bli en betydelig økning av bygningsmasse forhold til dagens situasjon.



Påvirkning: forbedret

Vurdering av konsekvens

Utbyggingen vil gi en bedre og mer strukturert bebyggelse, samtidig som det bringer liv og aktivitet i området. Det skapes attraktive grønne områder for lek og rekreasjon. Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad noe/ forbedret → +2**.

PLANFOLKET.

Eiendomsforhold

Statusbeskrivelse

Dagens situasjon er en eiendom regulert med arealformål «særskilte anlegg». Eiendommen er utformet med to utendørs ridebaner, stall/kontor og enebolig. Anlegget krever mye areal.

Verdisetting

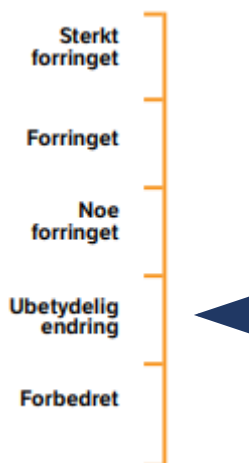
Nisjebelastet arealbruk. Tilbudet er «kun» aktuelt i aktivitet forbundet med ridesenteret. Beslaglegger mye areal.



Verdi: **noe**.

Vurdering av påvirkning

Planområdet vil gjennomgå en endring i eiendomsstruktur. Ny eiendomsstruktur vil bli tilpasset ny bebyggelse og nye areal for opphold. Det vil bli en fordeling av private eiendommer, og felles eiendommer.



Påvirkning: **ubetydelig endring**

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad noe / ubetydelig endring → +1**.

Trafikksikkerhet

Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Trafikksikkerhet	Vurdere trafikksikkerheten i området.	- Vurdere trafikksikkerheten i influensområdet som følge av foreslått utbygging. - Kartlegging av mobilitetsakser.

Statusbeskrivelse

Området har i dag adkomst sør for Rosseland skole. Denne adkomsten videreføres i planforslag, men er utvidet noe for å bedre siktforhold.

I følge vegvesen.no er ÅDT pr 2018 1250 på Rosselandsvegen.

Det er etablert gang- og sykkelsti langs Rosselandsvegen. Det er krysningspunkt for myke trafikanter nord for dagens avkjørsel til planområdet.

Verdisetting

Trafikksikkerhet har stor verdi.

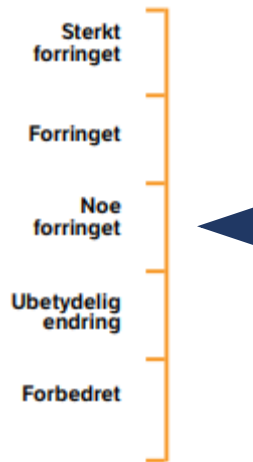


Verdi: stor

Vurdering av påvirkning

Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens avkjørsel. Det legges til rette for inntil 285 boenheter, noe som kan gi en teoretisk økning i ÅDT på inntil 2000. Eksisterende veg antas å være tilfredsstillende dimensjonert. Mobilitetsaksene i influensområdet påvirkes ikke. Internt i området er veier og trafikksystem ihht vegnormal og på myke trafikanter premisser. vegsystemet

PLANFOLKET.



Påvirkning: noe forringet

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: stor /noe forringet → -2.**

PLANFOLKET.

Universell utforming

Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Universell utforming	• Universell tilgjengelighet i området.	• Universell tilgjengelighet på felles og i private uteområder. • Universell tilgjengelighet på bygg og boliger.

Statusbeskrivelse

Planområdets status under temaet kan beskrives å ikke være påtenkt og sådan heller ikke tilstedeværende. Med steinrøys i vest, og ridesenteret øst er det ikke tilrettelagt med tanke på universell utforming.



Figur 6: Kilde: norgebilder.no

PLANFOLKET.

Verdisetting

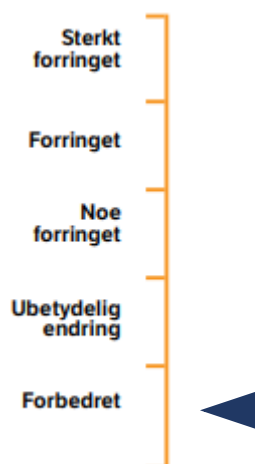
Liten verdi.



Verdi: uten betydning

Vurdering av påvirkning

Tiltaket vil øke tilgjengeligheten for alle. Lover og forskrifter vedrørende universell utforming vil ligge til grunn ved utbyggingen.



Påvirkning: forbedret

Vurdering av konsekvens

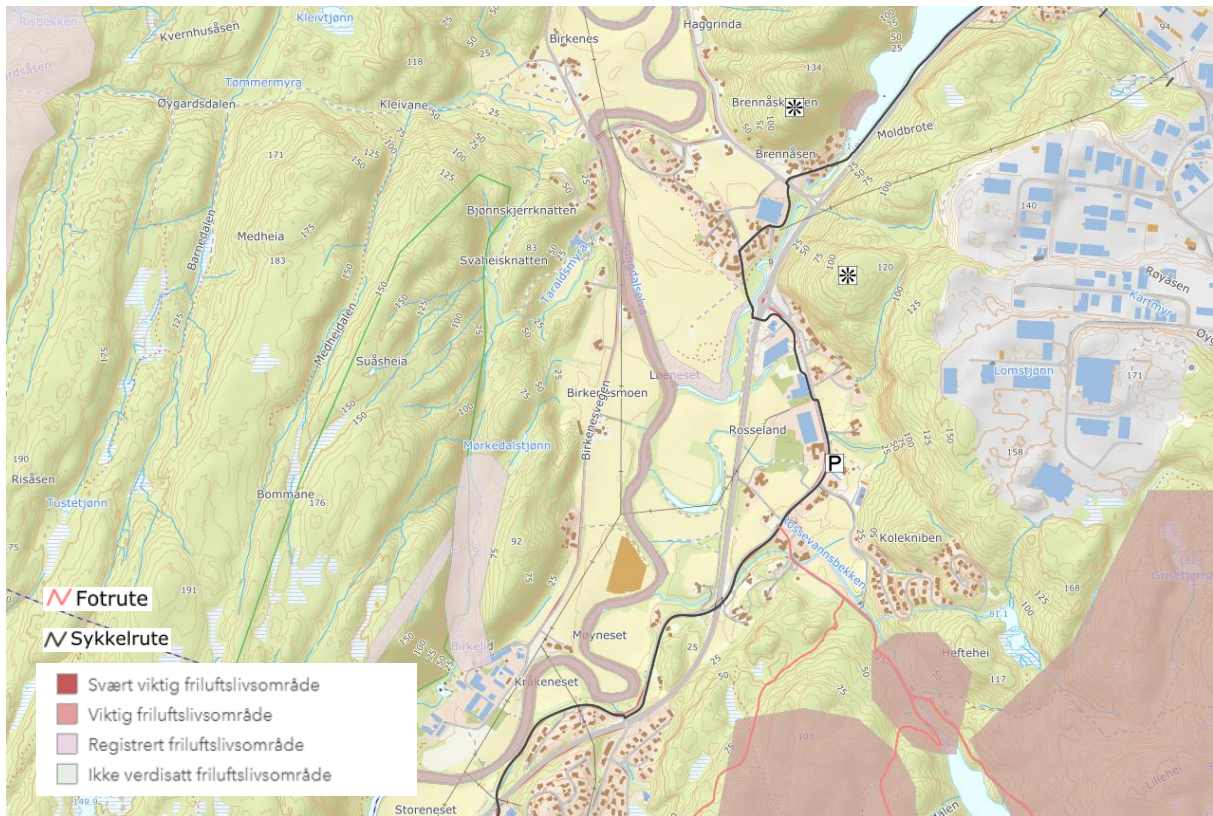
Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: uten betydning / forbedret → +3.**

PLANFOLKET.

Grønnstruktur – friluftsliv

Statusbeskrivelse

Langs fylkesveg 114, like øst for planområdet, er det markert en sykkelrute, samt parkeringsplass. Det aktuelle planområdet inngår ikke i friluftsområde, men ligger i nærhet av og har tilgang på friluftslivsområder som er av miljøkommune.no kategorisert som «Viktig friluftsområde», se skjermdump av kart under. Sørøst for planområdet ligger Rossevatnet. Markert fotrute viser at destinasjonen ligger like under 2 kilometer gange fra KU-området. Nordvest for området ligger Birkelid Naturreservat.



Figur 7: Oversikt over friluftsområder hentet fra miljostatus.no

Verdisetting

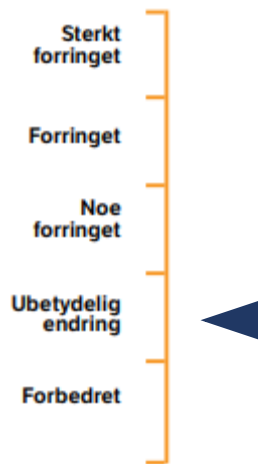
Planområdet har ingen verdi i forhold til friluftsliv i dag, men ligger i nærheten av gode friluftsområder.



Vurdering av påvirkning

Arealet beslaglegger ikke viktige naturområder for regresjon eller friluftsliv. KU-området er ikke benyttet til friluftsliv og rekreasjon da driften av ridesenteret allerede definerer området i gjeldende reguleringsplan med formålet «særsilt anlegg». Et nytt boligområde vil eventuelt kunne føre til økt bruk av friluftsområdet.

PLANFOLKET.



Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: uten betydning / ubetydelig endring → 0.**

PLANFOLKET.

Naturmangfold – naturmangfoldloven

Ingen funn; artsbanken.no, Det er verken gjort funn av prioriterte eller rødlistede arter. Arter som Strandkjempe, burot og geitrams er registrert i artsbankens database i tidsrommet mellom 2011 og 2013. Som skjermdumpen fra artsbanken.no viser, artenes forekomst vises like utenfor planområdet. Artene er hverken prioriterte eller rødlistede.



Figur 8: Oversikt over artsmangfoldet i og rundt planområdet. Kilde: artsbanken.no

Verdisetting

Bekken som slanger seg gjennom eiendommen er markert av naturbase.no Planforslaget vil ikke stille seg overlegent overfor naturmangfold.



Verdi: **noe.**

Vurdering av påvirkning

§ 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 Føre-var prinsippet

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

§ 10 Samlet belastning

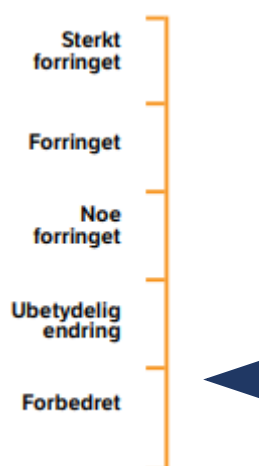
Det planlegges ikke tiltak som vil ha negativ effekt på naturmangfold i området. Den totale belastningen på bakgrunn av punktene som er beskrevet tidligere samt en vurdering der planområdet ses på i en større sammenheng viser hvordan tiltaket kan påvirke andre økosystemer. I dette tilfellet er det ingen 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.



Påvirkning: **forbedret**.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: noe / forbedret → +2**.

PLANFOLKET.

Jord- og skogbruk

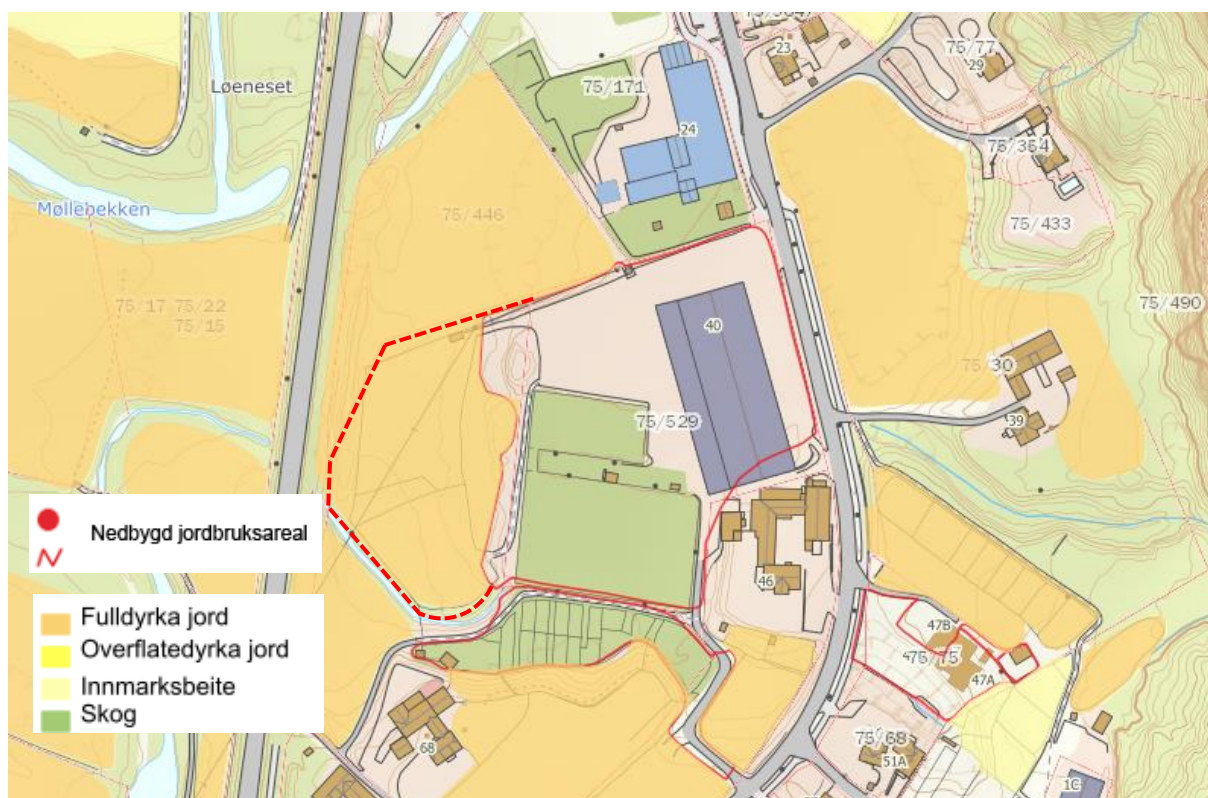
Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Jord- og skogbruk	Kartlegging av jord- og skogbruksområder i området	- Kartlegging av nedbygde/ødeleggelse av disse interessene i området. - Tilgjengelig informasjon: Miljøstatus.no

Statusbeskrivelse

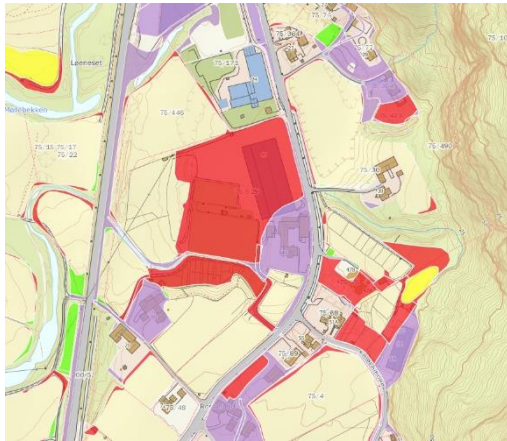
Vest i planområdet er det kategorisert av miljøstatus.no som «fulldyrka jord». Som illustrasjonen fra miljøstatus.no viser, er denne fremstillingen noe upresis. Markert del av området er i dag bestående av fyllmasser, og kategoriseres ikke lenger som *fulldyrka jord*. Som kartlagt under oppstartsmøte, ref. 12/2-2018, består ikke planområdet i dag av dyrkbar jord.

Områdene rundt viser et landskap preget av jordbruk. Arealet som er under regulering omfatter nedbygd jordareal, areal som har gått fra å tidligere være jordbruksområde, se illustrasjon figur 2...



Figur 9: Illustrasjonen viser oversikt over fulldyrka jord i og rundt planområdet. Kilde: miljøstatus.no. Stiplet strek viser dagens situasjon med fyllmasser.

PLANFOLKET.



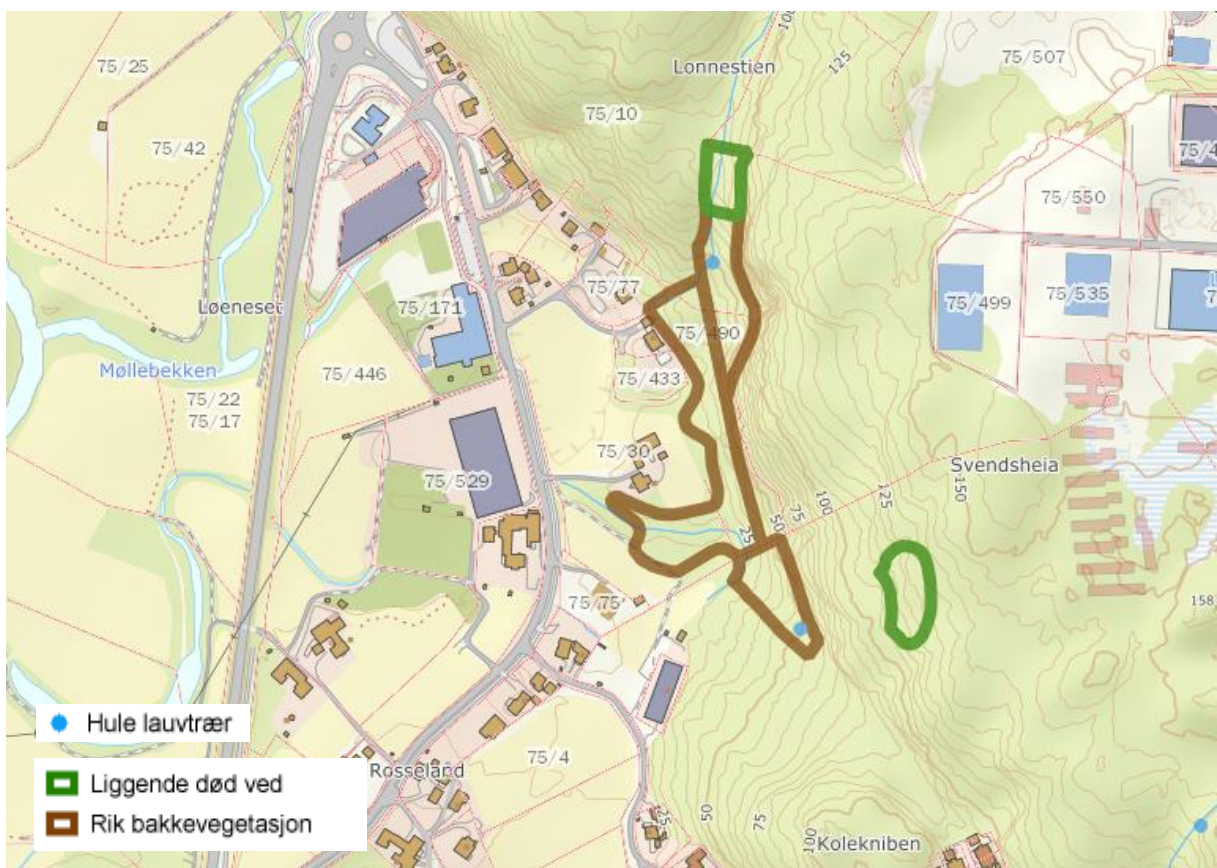
- Fra Jordbruksareal
- Til Jordbruksareal
- Endringer innen jordbruksarealet
- Andre endringer



- Gammel skog
- Eldre skog
- Yngre skog

Figur 10: Til venstre: illustrert endring i jordbruksareal. Til høyre: skog kategorisert fra gammel, eldre og yngre skog.. Kilde: miljostatus.no

Skogen i området omfatter KU-området inneholder ingen kategorisert gammel-, eldre- eller yngre skog. I åskammene både øst og vest for planområdet eksisterer det skog etter disse kategoriene.



Figur 11: Kilde: miljostatus.no

Det er gjort enkelte registreringer, ifølge miljostatus.no, av hule lauvtrær i nærhet av planområdet, men ingen med direkte innvirkning.

PLANFOLKET.

Verdisetting

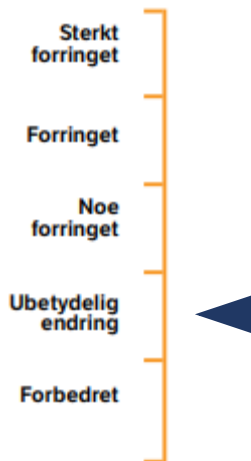
For gjeldende tema vil utbygging i planområdet ha liten betydning for skogsmark. Arealet sør på eiendommen er kategorisert som fulldyrka mark, og vil i planforslaget utformes med kvartalslekeplass. Dette vil bevare jordsmonnet i større grad enn mot å plassere boligbebyggelse. Med tanke på jordbruksproduksjon vil kun en vesentlig liten del påvirkes av planforslaget. Verdien av temaet regnes for å være *noe*.



Verdi: noe.

Vurdering av påvirkning

Det er ikke gjort noen registreringer av verdifull skog innenfor planområdet. Skogbruksproduksjon, eller jordbruk vil gå på bekostning av etablering av bebyggelse med boligformål. Området inneholder ikke jordvern, ref. møtereferat oppstartsmøte 12/2-2018.



Påvirkning: ubetydelig endring.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: noe/ubetydelig endring → 0.**

PLANFOLKET.

Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner

Statusbeskrivelse

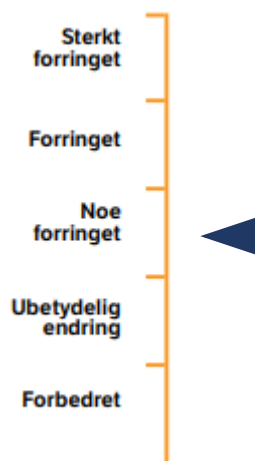
Det er ikke gjort noen funn av kulturminner, kulturlandskap, forminner. Kulturminnevernregistrering er tidligere avklart, ref. møtereferat oppstartsmøte 12/2-2018. Det ble imidlertid i 1999 gjennomført et søk etter oldsaker i området, noe som resulterte i at eiendom 75/529 ble frigitt. Dette var i forbindelse med bygging av ridebane, ifølge kulturminnesok.no. 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.

Verdisetting



Verdi: noe.

Vurdering av påvirkning



Påvirkning: noe forringet.

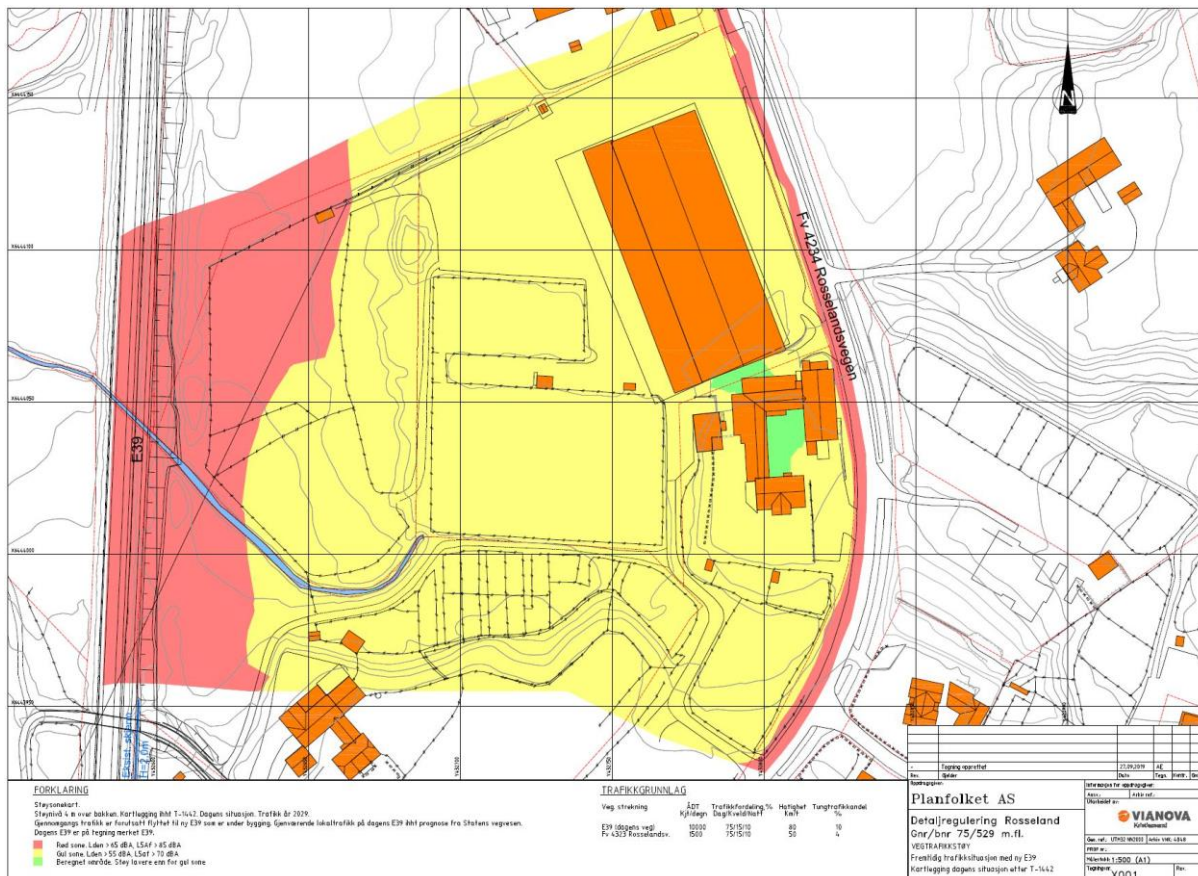
Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: noe / noe forringet → -1.**

Støy

Statusbeskrivelse

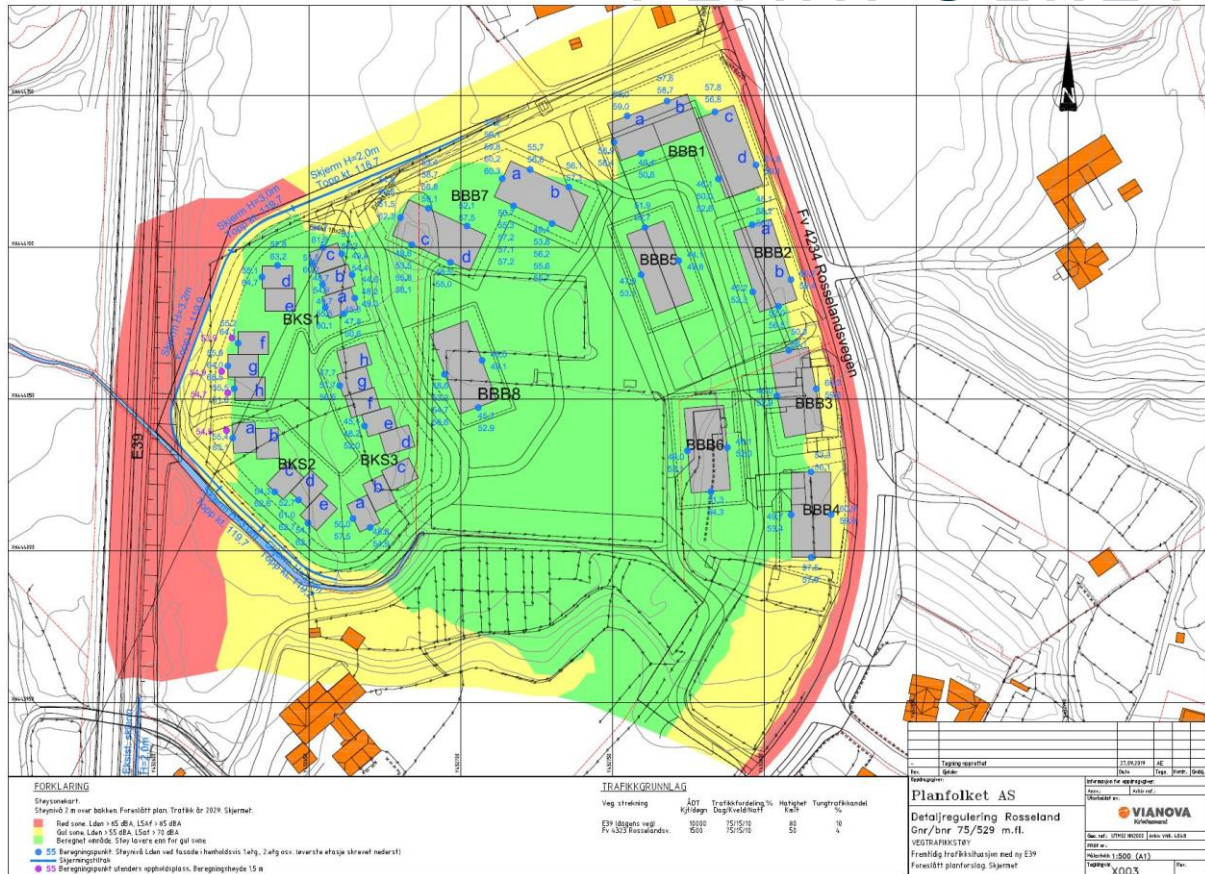
Støy utredes i egen rapport utarbeidet av VIANOVA med tittel «Detaljregulering Rosseland – Vegtrafikkstøy». Dagens situasjon illustreres som følgende:



Figur 12: Hentet fra "Detaljregulering Rosseland - Vegtrafikkstøy, vedlegg 1

Det vises i rapporten at ved lokale skjermtiltak vil en få akseptable støynivåer innenfor planområdet, se illustrasjon under, og/eller kapittel 2.6 Støysonekart – X003 for planlagt situasjon med forslag til skjermingstiltak.

PLANFOLKET.



Figur 13: Hentet fra "Detaljregulering Rosseland - Vegtrafikkstøy, vedlegg 3

Verdisetting

Støysonekartet over dagens situasjon viser at store deler av planområdet ligger innenfor «gul sone» og nærmere E39 blir planområdet påvirket av støy kategorisert som «rød sone». Den røde sonen vises også noe øst for planområdet grunnet støy fra FV 4234 Rosselandsveien. Det er imidlertid få som i dag blir påvirket av denne støyen, da det kun er ett bolighus innenfor det aktuelle området, og verdien settes derfor ut fra dette.

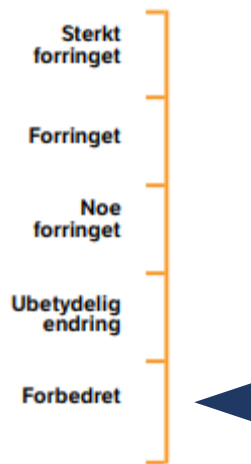


Verdi: uten betydning.

Vurdering av påvirkning

Det vil, ved bruk av støyskjerm, minimere støyen til å nå et grønt nivå på den største andelen av arealene innenfor planområdet. Det vil si at en setter i gang tiltak som vil forbedre dagens situasjon, og vurdering av påvirkning settes der etter.

PLANFOLKET.



Påvirkning: forbedret.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: uten betydning /forbedret → +3.**

PLANFOLKET.

Næringsliv og sysselsetting

Utredningsbehov fra planprogram

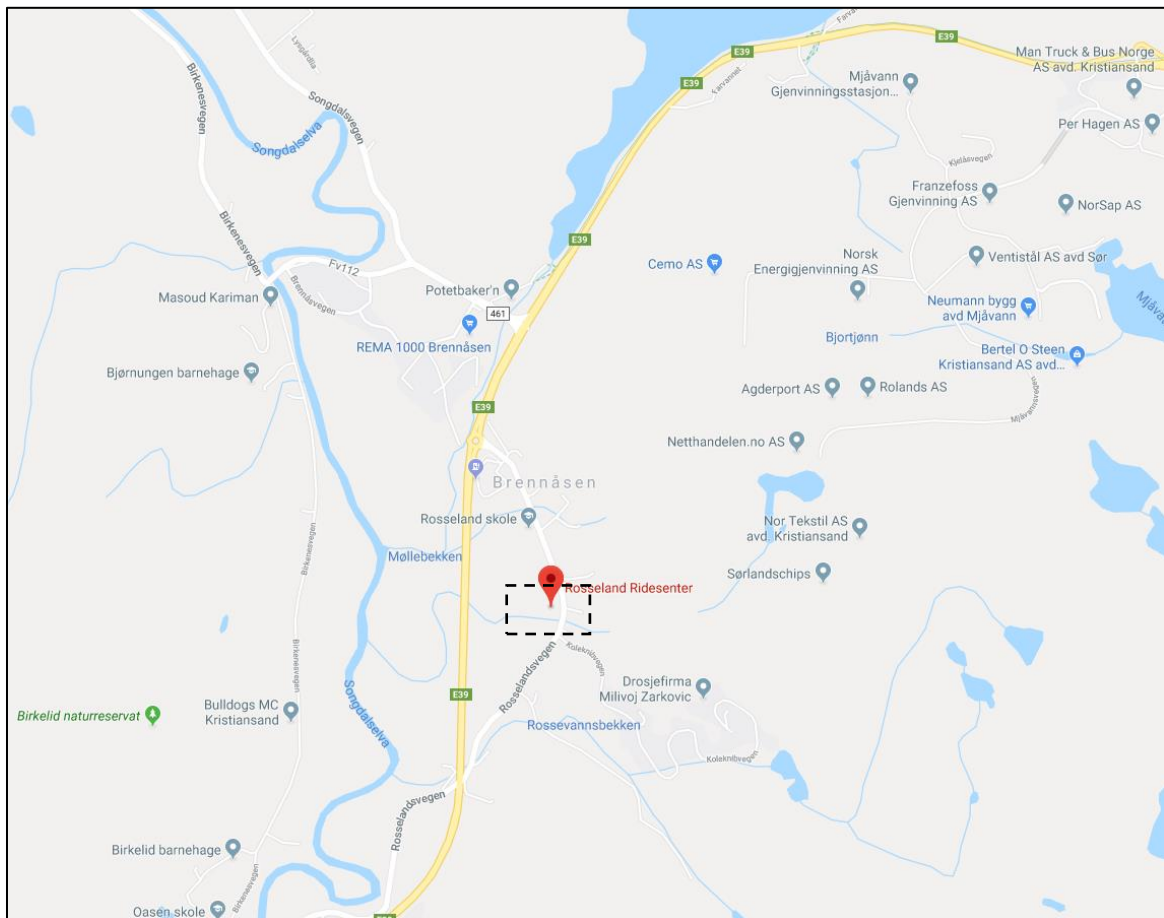
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Næringsliv og sysselsetting	Kartlegging av næringsliv og sysselsetting	Påvirkning på næringsliv ved utbyggelse av området.

Statusbeskrivelse

Drøye 7 minutters gange fra dagens Rosseland Ridesenter ligger Kiwi Brennåsen, og andre butikker og tjenester. 1.3 km unna Rema 1000 Brennåsen. Rosseland Skole er i gangavstand fra planområdet, like over 200 meter unna.

Nordøst, som vist i kartutsnittet under, ligger Mjåvann Industriområde, et større industriområde hvor man blant annet finner Mjåvanns Gjenvinningsstasjon og bruktbutikk, Mjåvann pukkverk og andre bygg og anleggsbedrifter. Utsnittet nedenfor viser en skjermdump fra googlemaps.no som viser lokasjonen til servicefunksjonene i området, KU-området illustreres med stiptet linje.

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



Figur 14: Oversikt over næringer i nærhet av planområdet. Kilde: google.maps

PLANFOLKET.

Verdisetting

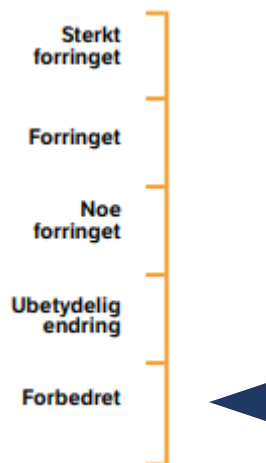
Slik planområdet fremstår i dag, har KU-området liten betydning for næringsliv og sysselsetning.



Verdi: uten betydning.

Vurdering av påvirkning

Økt innbyggertall, som en følge av utbygging av området vil kunne gi lokalt næringsliv- og interesser økt kundegrunnlag og omsetning.



Påvirkning: forbedret.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: uten betydning /forbedret → +3.**

Grunnforhold

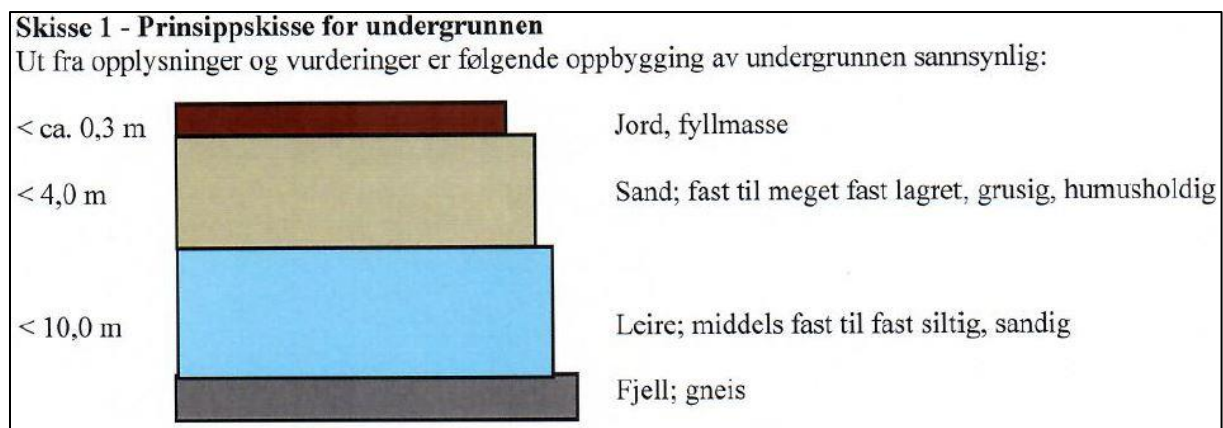
Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Grunnforhold	Utredning om områdets grunnforhold.	- Vurdering av områdets grunnforhold. - Tilgjengelig informasjon: databaser fra NVE og NGU.

Statusbeskrivelse

Overnevnt tema er utredet i et eget notat, Notat 01, gjort av GEO Konsult. Det er gjort en geoteknisk vurdering av gjeldende område som innebærer vurdering av stabilitet ut fra tiltaket som planlegges, forslag til fundamentering, samt vurdering av faren for ras og skred. Viser til notatet i sin helhet, «Notat 01» av GEO Konsult.

Notatet beskriver følgende situasjon når det gjelder grunnforhold:



Figur 15: Skjermdump fra Notat 1, side 3.

Det konkluderes følgende angående grunnforhold:

Det forekommer ikke kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen.

Videre konkluderes det:

«Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende og som meget god» (side 15).

Verdisetting

Området har lite, eller ingen betydning for grunnforhold.

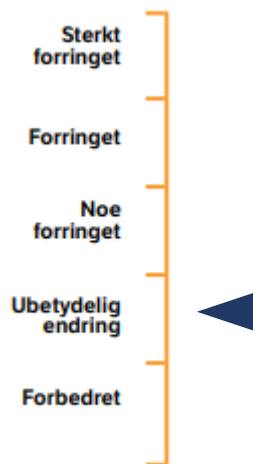


Verdi: uten betydning.

PLANFOLKET.

Vurdering av påvirkning

Da det ikke er oppdaget eller gjort vurderinger som tilsier at det verken skal være positivt, eller negativt å utføre tiltaket.



Påvirkning: ubetydelig endring.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: uten betydning /ubetydelig endring → 0.**

Flom og overvann

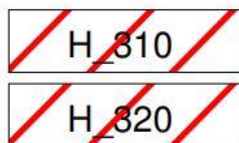
Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Flom	- Omfang av en 200-års flom - Skadeomfang av en 200-års flom	- Omfang av en 200-årsflom. - Skadeomfang av en 200-års flom. - Eksisterende dokumentasjon: Arealdel til kommuneplanen 2011-2015, Temakart 1 Faresone flom, ras, arealformål og samferdselslinjer.

Statusbeskrivelse

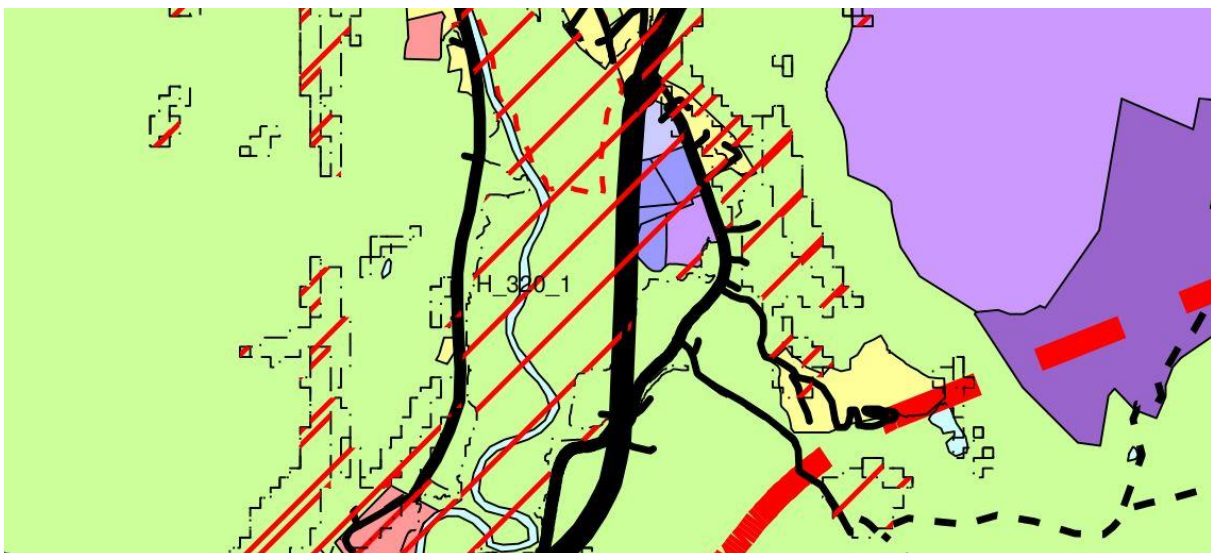
Arealdelen til kommuneplanen for Songdalen kommune 2011 – 2015 inneholder eksisterende dokumentasjon over temaet flom. Det er utarbeidet et temakart «Temakart for flom og ras» som viser at Rosseland ridesenter er vurdert til å ligge under hensynssonen «H_320», faresone for 200års-flom. Oppstartsmøtet avklarte krav om spesielt fokus på flom og grunnforhold.

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)



Faresone - Ras og skredfare

Faresone - Flomsone 200år



Figur 16: Hentet fra "Temakart 1" arealdel til kommuneplanen 2011-2015 Songdalen kommune

Flom og overvann er utarbeidet hver for seg i egne rapporter. Det henvises, i forbindelse med flom, til «Flomvurdering Rosseland Næringspark» utarbeidet av SWECO. Rosseland Næringspark er naboteigen nord for planområdet og den vurderes derfor som relevant for Rosseland ridesenter.

PLANFOLKET.

Konklusjonen av rapporten sier følgende:

«Basert på NVEs flomsonekart fra 2003, vil sikkerhet mot flom for Rosseland Næringspark være ivarettatt ved at bebyggelse i planområdet legges på min. kote 16,7 moh (NN54). Det er vurdert at tiltaket ikke har negative konsekvenser for flom for omliggende bebyggelse, forutsatt at ikke Møllebekken berøres (fylles igjen) av tiltaket.»

Rapporten for temaet overvann er utarbeidet av COWI. Det konkluderes følgende:

«Planforslagets løsning for vann, spillvann og overvann for planområdet Rosseland vises i VA-plan i vedlegg 7. For å imøtekomme kommunens krav foreslås det å:

- › Oppgradere vannledningsdimensjoner til 200mm for å tilfredstille brannvannskrav.
- › Tilknytte spillvann til eksisterende 200mm nord for planområdet.
- › For overvannet etableres en forsenkning i planområdets grøntområder og sikre at vannet kan ledes til disse vil sikre at områdets overvann forsinkes, fordrøyes og infiltreres og dermed ikke belaster resipient med en større vannmengde enn dagens område gjør. Flomveier mot eksisterende bekk sikres.»

Verdisetting

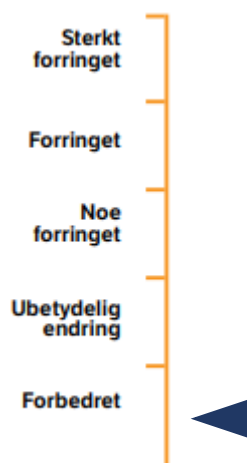
Flom og overvann er svært aktuelle temaer i dag, og kan skape/skaper store problemer for eksisterende bebygde områder. Da Rosseland ridesenter ligger i et flomutsatt område, hvor tiltak for sikring mot flom ikke er gjort, vurderes temaet til:



Verdi: stor.

Vurdering av påvirkning

Terrenget heves til anbefalt nivå og sikres dermed mot flomstørrelse Q200+20%.



Påvirkning: forbedret.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: stor /forbedret → +2.**

Elve- og bekkesystem

Utredningsbehov fra planprogram

Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Elve- og bekkesystem	Dagens bekkeløp i området og beskrivelse av tilstand til disse.	- Mulighet for åpning av bekkeløp. - Konsekvenser for Songdalselva. - Vurdering omkring gyteforhold.

Statusbeskrivelse

Åsan Naturtjenester har stått for utarbeidelsen av en rapport om overnevnt tema. (ETTERSENDES!)

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.

Bekken ligger i rør under dagens ridebane. En åpen bekk med kantsone er flomdempende, har større kapasitet enn bekk i rør, kan være en naturlig avleder og fordrøyrer 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 grønnsstrukturen i området.

Rosselandsbekken fører sjøørret og laks og tiltak i bekken og kantsonen må derfor avklares med Fylkesmannen.

Verdisetting

Deler av bekken er i dag lagt i rør. Dette kan gi økte problemer i forbindelse med flom og reduserer det biologiske mangfoldet.

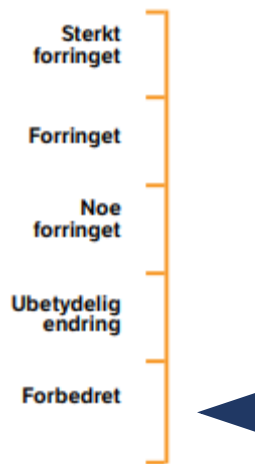


Verdi: middels.

Vurdering av påvirkning

Overvann skal håndteres lokalt og deler av dagens bekk som ligger i rør skal gjenåpnes. Dette vil gi en forbedring av både flomrisiko og biologisk mangfold.

PLANFOLKET.



Påvirkning: forbedret.

Vurdering av konsekvens

Sammenstilling av verdi og omfang gir tiltaket en **konsekvensgrad: middels /forbedret → +1.**

PLANFOLKET.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus	Den mest alvorlige konsekvensen som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus	Alvorlig konsekvensgrad for delområdet.
--	2 minus	Betydelig konsekvensgrad for delområdet
-	1 minus	Noe konsekvensgrad for delområdet.
0	ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig konsekvensgrad for delområdet.
+ / ++	1 pluss/2 pluss	Konsekvensgevinst for delområdet: noe forbedring (+), betydelig forbedring (++)
+++ / +++++	3 pluss/4 pluss	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

- Arealbruk og eksisterende bebyggelse
- Eiendomsforhold
- Trafikksikkerhet
- Grønnstruktur – friluftsliv
- Naturmangfold
- Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner
- Støy
- Næringsliv og sysselsetting
- Grunnforhold
- Flom og overvann
- Elve- og bekkesystem

Sammenstilling av konsekvenser

Oppsummering av konsekvens

Tabellen nedenfor viser en sammenstilling av konsekvenser som er fremkommet av denne konsekvensutredningen.

Tema	Konsekvensgrad	Forklaring
Arealbruk og eksisterende bebyggelse	+3	Konsekvensgevinst i noen grad
Eiendomsforhold	0	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.
Trafikksikkerhet	-2	Ubetydelig konsekvensgrad for delområdet.
Universell utforming	+3	Tiltaket vil øke tilgjengeligheten for alle.
Grønnstruktur – friluftsliv	0	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.
Naturmangfold	+2	Noe konsekvensgrad for delområdet
Jord- og skogbruk	0	
Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner	-1	Ubetydelig konsekvensgrad for delområdet.
Støy	+3	Tiltak vil bedre situasjonen

• PLANFOLKET.

Næringsliv og sysselsetting	+3	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.
Grunnforhold	0	Ubetydelig konsekvensgrad for delområdet.
Flom og overvann	+2	
Elve- og bekkesystem	+1	

Totalt gir konsekvensanalysen en positiv verdi (+14).

Forslag til avbøtende tiltak

Tema som skiller seg ut negativt i analysen er:

- Trafikksikkerhet
- Kulturminnevern, kulturlandskap og forminner

For trafikksikkerhet er det viktig at eksisterende gang- og sykkelveg i området opprettholder kvaliteten den har i dag, og at utbygging av boliger ikke forringer denne. Trygg overgang fra vestsiden til østsiden av Rosselandsvegen bør opprettholdes. Internt i området ansees trafikksikkerheten som god.

Ettersom det planlegges ny bebyggelse der det i dag er et SEFRAK-registrert bygg, vil det ikke være avbøtende tiltak for denne negative konsekvensen.

Konklusjon

Området er i dag avsatt til næring i kommuneplanen. Endringen går derfor ut på å endre bruk fra næring til bolig.

Stedets identitet speiles av landskapet som i dag består av jordbruk, men oppstykket av infrastruktur som veg, samt et større anlegg for skole og ridesenteret i seg selv. Ridesenteret sånn det er i dag krever mye areal. Å regulere dette området i en retning av utvikling boligbebyggelse vil i større grad være mer heldig, enn å beslaglegge annet «uberørt» landbruksareal. Endringer i landskap og jordsmonn er allerede gjort, og en vil derfor ikke ha en spesiell stor påvirkning på tap av verdifullt, identitetsskapende landskap.

E39 og Rosselandsvegen skaper rammer inn området, og setter i stor grad begrensninger i forhold til arealbruk. Eiendommen slik den fremstår i dag er ypperlig med tanke på fortetningspotensial. I forhold til sysselsetting og lokalt næringsliv vil et økt innbyggertall være med på økt omsetning for lokalsamfunnet.

Planen fremmer opp til 285 nye boligenheter, i en kombinasjon av både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse innenfor et avgrenset område, noe som hindrer en spredt nedbygging av større friområder. Det er i konsekvensanalysen ikke fremkommet forhold som gjør at området anses uegnet for den planlagte utbyggingen.