



Dato 15. desember 2023
Saksnr.: PLAN-22/01995-33
Saksbehandler Ariane Bekk Norstad
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart og bestemmelser sist datert 20.11.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må:
 - a. Det utarbeides snitt for overgangen mellom kollen nordvest for planområdet og mot FL1 og BF1. Dette skal følge høringsdokumentene, og før sluttbehandling skal det ses på ytterligere avbøtende tiltak for å oppnå god terrengtilpasning og tilgang til kollen.
 - b. Garasjestørrelse for felt BF1-BF7 reduseres til BYA=40 m², og avkjørselsbredde reduseres til 5 meter for de smale tomtene i felt BK5-BK8.

Sammendrag

Planområdet er på ca. 49 daa, og er lokalisert på Langenes i Søgne. Forslaget medfører utbygging i et område som er avsatt til boligbebyggelse i overordnet områderegulering for Øygardsheia nord. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt med 72 boenheter, med tilhørende infrastruktur. I tillegg skal planen sikre opparbeiding av kvartalslekeplass, samt gang- og sykkelveg, som inngår som rekkefølgekrav i overordnet områdeplan.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er markert i rødt.

Planforslaget legger opp til en variasjon av boligtyper som bidrar til større mangfold i området, og bygger opp under områdets karakter ved at bebyggelsen får en utforming som maksimerer utsikt og demper silhuettvirkning. Friluftsliv og uteområder er sentrale elementer i utformingen av planområdet. Det er fokus på å skape gode forbindelser fra eksisterende bolig- og hytteområder, til nærliggende områder mot sjøen, Feievann og store sammenhengende rekreasjonsområder i nord. I tillegg har håndtering av VA, overvann, samt vannmiljø i tilknytning til nærliggende ålegressenger og mulig sjørrettførende bekk vært sentrale temaer hittil i planprosessen. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling.

Plan- og bygnings sjefen er positiv til planforslaget. Forslaget tar inn over seg og tilpasser seg områdets karakter, samtidig som mangfoldet av boligtyper representerer noe nytt i området. Tre eksponerte koller er beholdt uten bebyggelse. Det er valgt saltak som følger terrenget på tomtrekken mot sjøen. Dette demper silhuettvirkningen. Terrengovergangene mot tilstøtende terreng er tilfredsstillende løst. Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 20.11.2023
2. Bestemmelser, sist datert 20.11.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.11.2023
4. Illustrasjonsplan
5. Landskapsanalyse
6. Tekniske planer
7. Overvannsnotat
8. Kartlegging av biologisk mangfold (NiN)
9. Rapport medvirkning for barn og unge
10. ROS-analyse
11. Innspill til oppstartsvarsel

Saksutredning

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS, i samarbeid med Trollvegg, har på vegne av Repstad Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Langenesåsen Øst. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt med 72 boenheter, med tilhørende infrastruktur.

Reguleringsplanen har følgende hovedmål:

- Tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende landskap og infrastruktur
- Skape gode og attraktive boligområder med ulike boligtyper som eneboliger, småhusbebyggelse og flermannsboliger
- Sikre god utsikt til sjø- og naturlandskap
- Sikre gode private og felles uteområder
- Sikre gode friluftsområder
- Effektiv og trygg ferdsel for myke trafikanter

Planarbeidet er i tråd med overordnet områdereguleringsplan for Øygardsheia nord (planID 201601), datert 19.12.2019. Denne planprosessen sikrer også opparbeiding av kvartalslekeplass og gang-/sykkelveg som inngår som rekkefølgekrav i overordnet områdeplan.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert ved Langenesåsen i Søgne, og berører følgende gårds- og bruksnummer; Gnr./bnr. 416/2 og 417/3. I tillegg ligger adkomstveien inn til området på gnr./bnr. 417/306. Forslagsstiller er kun formell eier av sistnevnte gårds- og bruksnummer, men har utbyggingsrett på overnevnt areal.

Planområdet består i hovedsak av en åsrygg i retning vest-øst som skråner ned mot Ytre Kilen i sør og mot Feievann i nord. Området er ubebygget og i all hovedsak dekket av barskog med lav bonitet, men med innslag av bare koller som er typisk for sørlandskysten. Det er i nyere tid gjort større terrenginngrep i form av stedvis massedeponering i tråd med overordnet områdeplan og søknad godkjent av Kristiansand kommune.

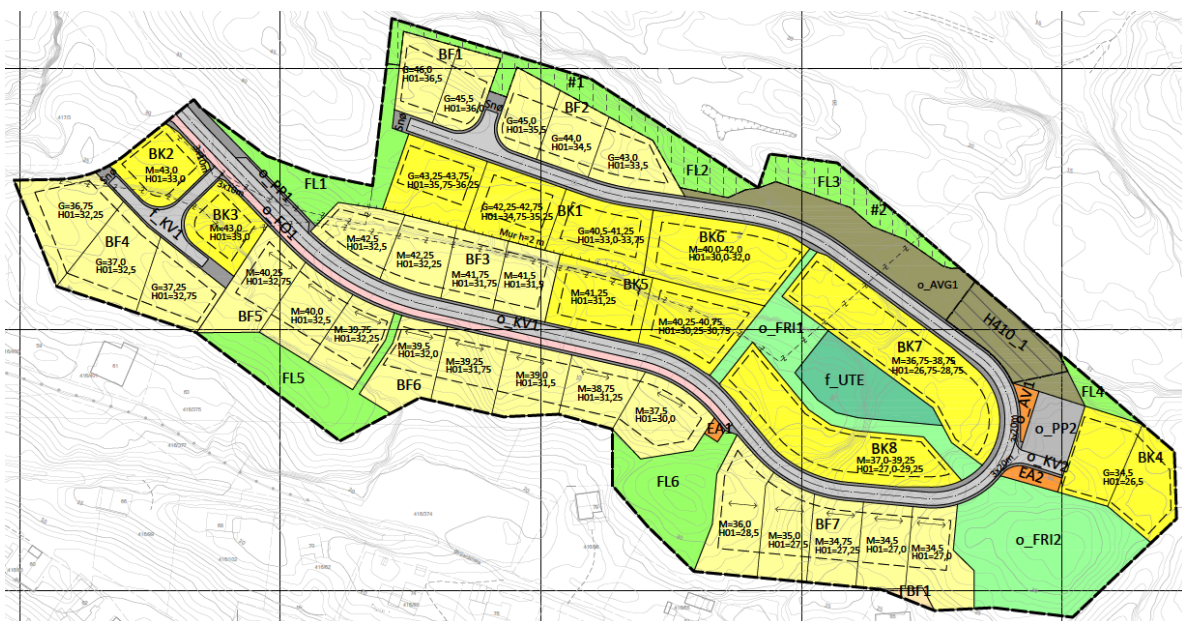


Figur 2. Flyfoto over nærområdet. Planområdet er avgrenset med rød strek og en kan se områder hvor det er gjort masseoppfylling i tråd med godkjent søknad.

Planområdet er anlagt som en forlengelse av nytt boligfelt som ligger mot nordvest (Langenesåsen). Dette boligfeltet er under opparbeiding og ble detaljregulert i områdeplanen for Øygardsheia nord. Rett vest for planområdet ligger et eksisterende eneboligområde, mens det rett sør for planområdet (ut mot Ytre Kilen) ligger et eksisterende hytteområde. Eksisterende eneboliger og hytter består hovedsakelig av trebebyggelse med saltak, mens det også finnes noe bebyggelse med flate tak og andre materialer. Bebyggelsen i boligfeltet som er under opparbeiding er regulert med flate tak. Eksisterende boligtyper i nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus. I dette forslaget er det lagt til rette for en større variasjon, for å komplettere den nåværende boligtypemiksen.

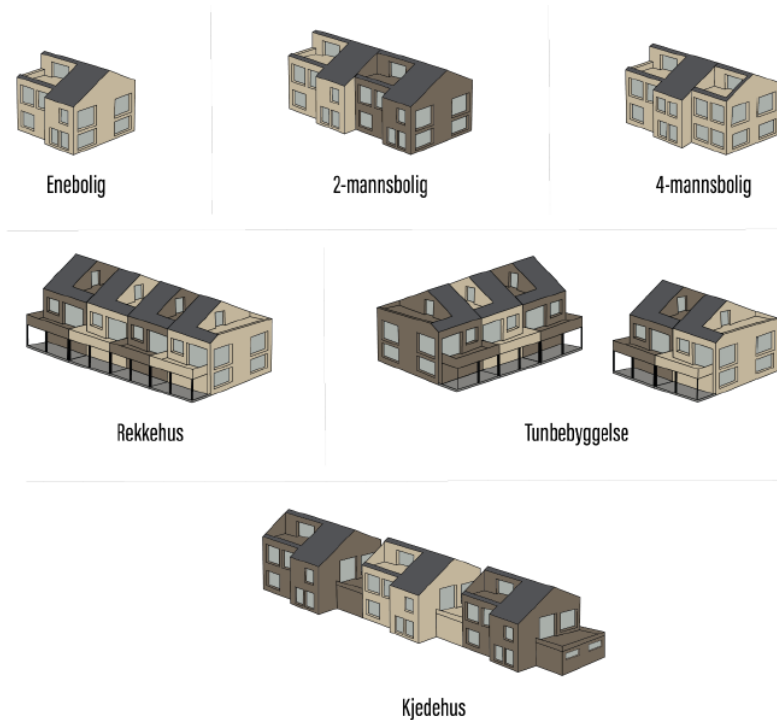
Planens innhold

Planen regulerer et nytt boligfelt med tilhørende infrastruktur. Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en landskapsanalyse som sikrer at planområdet er godt kartlagt med tanke på eksisterende kvaliteter og hvilke områder som egner seg til bebyggelse, veitrase, områder til rekreasjon og naturelementer.



Figur 3. Forslag til plankart.

Det legges til rette for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i form av en miks i boligstruktur med 72 boenheter fordelt på flere ulike boligtyper:



- 25 eneboliger
- 1 kjedehus med totalt 4 boenheter
- tunbebyggelse (2-mannsbolig og rekkehus) med totalt 17 boenheter, fordelt på 6 bygg
- 2 rekkehus, med totalt 8 boenheter
- 5 tomannsboliger
- 2 firemannsboliger

Figur 4. Illustrasjon av boligtyper. Det legges også til rette for enebolig- og rekkehusbebyggelse med flatt tak i enkelte felt, men dette er ikke illustrert her.

Med bakgrunn i variasjonen i boligstruktur og -størrelse, varierer også størrelsen på tomtene. Bebyggelsen vil variere i både høyde, størrelse og takutforming, men vil hovedsakelig bestå av 2 etasjer og saltak. Innenfor felt BF1, BF2, BF4, BK1 og BK4 skal imidlertid bebyggelsen ha flatt tak. Variasjonen i området skal sikre at den nye bebyggelsen tilpasses terrenget og eksisterende omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen er også foreslått med en utforming som er ment å maksimere utsikt mot natur- og sjølandskapet og å dempe silhuettvirkning.



Figur 5. Illustrasjon av foreslått opparbeiding i området, sett fra sør-øst (hvite bygningsvolum viser eksisterende bebyggelse).

Eksisterende veinavn videreføres fra tilgrensende boligområde. Det legges opp til parkering på tomtene (2 plasser per boenhet), samt offentlig gjesteparkering i hver ende

av planområdet. Gjesteparkeringene skal også fungere som utgangspunkt for turgåere i området. Videre reguleres det fortau på første del av vegtraséen.

Det er i dag en høyspentlinje som krysser planområdet i øst-vest-retning. Denne vil i forbindelse med opparbeiding av området legges som kabel i bakken.

Friluftsliv og uteområder har vært sentrale elementer i utformingen av planområdet, på grunn av nærhet til store og attraktive skogsområder, flere eksisterende turstier, sjø og vann. I ytterkant av planområdet reguleres det friluftformål, hvor arealene mot syd og vest forslås tilrettelagt for snarveier/stier, samt at det foreslås enkel opparbeiding i tilknytning til utsiktspunkt innenfor FL5 og friområdet i øst. Friområdet og felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet vil tilrettelegges for gjennomgående turveg, lek, opphold og parsellhage.



Figur 6. Utsnitt av illustrasjonsplan, som viser foreslått opparbeiding innenfor planområdet, samt kvartalslekeplass og foreslått gapahukområde utenfor planavgrensningen.

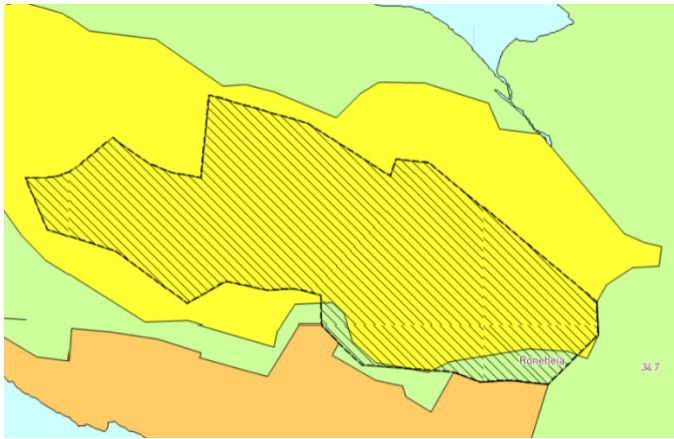
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

- *Kommuneplanens arealdel for Søgne 2018 – 2030*

Planen ble vedtatt av Søgne kommunestyre 28.02.2019. Planområdet er i kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune avsatt til bebyggelse og anlegg (underformål fremtidig boligbebyggelse) og landbruks-, natur og friluftformål (LNF).



Figur 7. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Søgne, med aktuelt planområde marker i svart skravur.

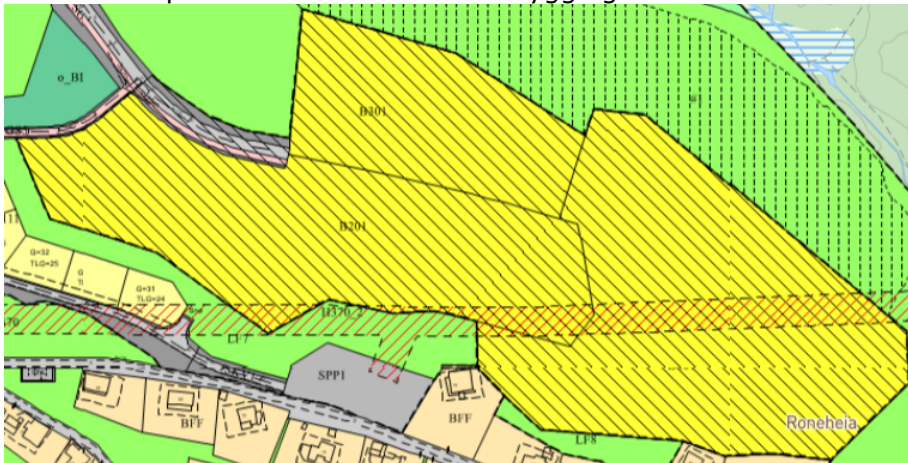
- **Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034**

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023–2034 er under arbeid og sluttbehandlet av formannskapet. Forslaget er i tråd med ny kommuneplan.

Reguleringsplan

- **Områderegulering for Øygardsheia nord (planID 201601)**

Søgne kommunestyre vedtok områderegulering for Øygardsheia nord 19.12.2019. Områdeplanen hjemler til sammen 80 nye boenheter innenfor delfelt B201, B301 og B401. Videre stilles det rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg, samt kvartalslekeplass i forbindelse med utbygging av delfeltene.



Figur 8. Utsnitt av områdeplan for Øygardsheia nord, med aktuelt planområde markert i svart skravur over felt B201-B401, pluss deler av veitrase inn til området.

Tidligere saksgang

Planinitiativet ble behandlet politisk med vedtak i Formannskapet 15.03.2023 SAK 33/23:

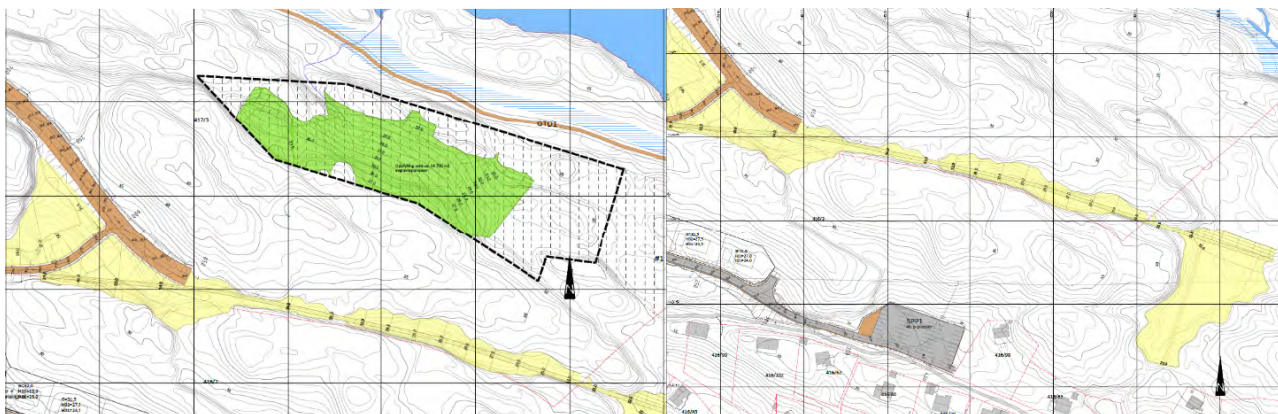
«Formannskapet anbefaler at arealet A21 videreføres som boligformål og at området tas opp til regulering i tråd med innsendt planinitiativ datert 21.12.2022».

Hovedgrepet med etablering av et nytt boligområde med tilhørende infrastruktur vurderes med bakgrunn i overnevnte som avklart.

Andre aktuelle saker i området

Masseoppfylling og grovplanering

I forbindelse med påbegynt utbygging av boligområdet som ble detaljregulert i områdeplanen for Øygardsheia nord, har overskuddsmassene blitt benyttet til grovplanering av vegtraséen videre inn til gjeldende planområde, samt utfylling av enkelte områder innenfor både delfelt B201, B401 og bestemmelsesområde #1. Dette er godkjent av kommunen og i tråd med områdereguleringsplanen. Oppfyllingen gir føringer for utforming av planforslaget.



Figur 10. Situasjonskart over innvilgede tillatelser til masseoppfylling og grovplanering innenfor delfelt B201, B401 og bestemmelsesområde #1 i områdeplan for Øygardsheia nord.

Melding om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 25.05.2023, med innspillsfrist 24.06.2023. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Følgende hovedproblemstillinger gjengis:

- Stilles spørsmål ved boligbehovet i området
- Negativitet til utbygging/etablering av nytt boligområde i kystnært og populært rekreasjonsområde – gjør naturen mer utilgjengelig og har stor påvirkning på dyre-, insekts- og plantelivet
- Viktigheten av å ivareta tilstrekkelig areal/buffer mellom nytt boligområde og eksisterende hyttefelt
- Negative til store sprengningsarbeider som har skjedd i nærliggende områder - Sikre terrengtilpasning med ivaretagelse av mest mulig terreng og vegetasjon

Plan og bygg har forståelse for at det uttrykkes skepsis knyttet til opparbeiding av et hittil ubebygget skogsareal, men mener at dette er avklart gjennom kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune, forslag til ny kommuneplans arealdel og planprosessen for overordnet områdeplan for Øygardsheia nord. I pågående planprosess er det gjort plangrep som er ment å redusere terrenginngrep og siluettvirkning. Samtidig er det sikret gjennomgående løsninger tilknyttet ferdsel for myke trafikanter gjennom hele planområdet og ut i større sammenhengende rekreasjonsområder mot nord. Plan og bygg har stilt ytterligere krav til vurdering av biologisk mangfold i denne planprosessen, og utredningen viser at det kun er mindre naturverdier innenfor området. Det ivaretas også en grønn buffer mot eksisterende hytteområde i overordnet områdereguleringsplan.

Ekstern medvirkning

Det er avholdt medvirkningsopplegg med elevrådet på Langenes skole og Solstrålen barnehage i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Vedlagt er et eget notat som beskriver medvirkningsopplegget med barn og unge. Hovedinnholdet i tilbakemeldingene gikk på ønsker om opparbeiding/bruk av lekeplassen og trafiksikre akser for myke trafikanter gjennom planområdet og ut i de store sammenhengende rekreasjonsområdene.

I tillegg har forslagsstiller avholdt eget dialogmøte med berørte hytteeiere i området. I dette møtet ble det vist 3D-modell av forslaget til opparbeiding av området, og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med merknader. Forslagsstiller har også hatt dialog med grunneiere som berøres av planforslaget – blant annet for å inngå avtaler om bruk/tilgang til privat grunn til friluft- og rekreasjonstiltak.

Plan og bygg vurderer planforslaget som godt tilpasset innspillene som ble gitt i forbindelse med gjennomført medvirkningsopplegg. Opparbeiding av kvartalslekeplass og sandlekeplass, samt gjennomgående stier og turveier er detaljer som styres i landskapsplanen, men vedlagt illustrasjonsplan ivaretar allerede hovedpoengene.

Intern medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte den 14.04.2023. Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 24.10.2023. Merknader fra samarbeidsgruppa er i all hovedsak imøtekommet i revidert planforslag som nå legges frem for behandling. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling.

De kommunale rådene har via rådsleder ved sekretariat blitt orientert og forespurt om de ønsket å få saken til uttalelse i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Ingen av rådene har kommet med uttalelse hittil i planprosessen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å regulere området til nytt boligfelt.

Forslagsstiller har hittil i planprosessen jobbet mye og godt med landskaps- og terrengtilpasning, samt tilpasning av bebyggelsens utforming til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i tilgrensende områder. Det er unngått bebyggelse på de mest eksponerte punktene og disse er lagt ut til allment tilgjengelige utkikkspunkt. Det eksisterende skogsområdet som dette planforslaget berører blir i utgangspunktet privatisert som følge av utbyggingen. Det er imidlertid forsøkt å bøte på dette med gjennomgående stiforbindelser ut i de store sammenhengende rekreasjonsområdene mot nord, samt tilgjengeliggjøring av lekeplasser og opparbeiding av friområder for allmennheten.

Plan og bygg ser også positivt på at det legges til rette for en boligtypemiks som det ellers er lite av i området, som igjen vil gjøre boligområdet tilgjengelig for en større del av befolkningen. Det er valgt varierte boligtyper med helhelhetlig uttrykk og takform, og møneretning som følger terrenget på den fremste bygningsrekken.

Terrengtilpasning

Terrengtilpasningen er i stor grad god, selv om det kupert terrenget vil kreve noe terrengoppfylling og skjæringer. Plan og bygg har imidlertid merknad til to områder hvor det foreslås å jobbe videre med planforslaget for å oppnå en enda bedre terrengtilpasning:

- *Overgang mellom kolle i nordvest mot felt FL1 og BF1*

Planforslaget vil gi en forholdsvis høy skjæring inn i kollen, med opptil 3 meter høydeforskjell mellom tomter/høyden på vegen og tilstøtende viktig kolle/ås. Dette vil blant annet føre til skjemmende sår i terrenget, samt at en ikke får noen gode gangforbindelser opp til kollen. Det er med bakgrunn i dette lagt inn et innstillingspunkt som ber om at det utarbeides snitt som følger høringsdokumentene, og at det før sluttbehandling sees på ytterligere avbøtende tiltak slik at det oppnås god terrengtilpasning og tilgang til kollen.

- *Felt BF4*

Det er ønske om å unngå høye fyllinger, spesielt der hvor de blir liggende svært synlig i terrenget – slik som i felt BF4, som grenser til gang- og sykkelveg og kvartalslekeplass. For å unngå dette foreslår plan og bygg at en jobber videre med

dette feltet inn mot sluttbehandling. Plan og bygg foreslår at en alternativ løsning kan være at disse tre tomtene etableres med underetasje for å unngå høy fylling og sikre bedre terrengtilpasning.

Kulturminner

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Det sikres opparbeiding av kvartalslekeplass og sandlekeplass, fortau utvides, det skal opparbeides gang- og sykkelveg og gjennomgående turstier som gir tryggere gangakser og skolevei. Stiene sikrer også tilgang til rekreasjonsområdene mot nord.

Gangforbindelsene ledes inn på eksisterende forbindelser for myke trafikanter frem til Langenes skole og busstopp.

Planforslaget gjør ingen omdisponeringer av arealer i bruk slik at det må stilles krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet vil bli ivaretatt gjennom landskapsplan, teknisk plan og teknisk forskrift. Eksisterende sti gjennom planområdet vil ivaretas, men plassering vil justeres noe. Over enkelte strekk vil sti/turvei få økt standard i forhold til dagens situasjon, men vil ikke få gjennomgående universell utforming med bakgrunn i lokale stigningsforhold.

Boenhetene i felt BF4-BF7, BK1, BK7 og fire boenheter i BK4 skal være tilgjengelig boenheter ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Dette omfatter 36 boenheter.

Boligtilbud og bomiljø

Planforslaget legger til rette for 72 nye boenheter, med variasjon i boligtyper og - størrelser; med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger. I nærområdet er det hovedsakelig eneboliger og rekkehus som dominerer boligtypesammensetningen. I dette forslaget legges det derfor opp til en større variasjon, for å komplettere den nåværende boligtypemiksen. Det er vektlagt god arealutnyttelse, ved å inkludere effektive planløsninger og flere felles- eller deleløsninger - som for eksempel felles grøntområder, parselhage og møteplasser. Dette gir mulighet for at Langenesåsen Øst kan bli et boligområde som har en variert befolkningssammensetning med alle aldersgrupper.

Infrastruktur

Planforslaget sikrer god tilrettelegging for gående og syklende - med etablering av gang- og sykkelveg, fortau, samt flere stier og turveier som bidrar til å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Det er også forholdsvis kort vei til nærmeste bussholdeplass, med ca. 7-10 minutters gangavstand fra planområdet til busstopp ved Langenes skole og Langenesveien.

Det foreslås kommunal vann- og avløpstrase i kjørevegen, samt en i felles privat veg. Etersom planområdet har fall mot øst, skal det etableres en pumpestasjon for spillvann i den østlige delen av planområdet. Spillvannet blir pumpet vestover, hvor den kobles på eksisterende ledning. Det er mulige kapasitetsproblemer på avløpsystemet i området, så det vil bli dialog om dette i den videre planprosessen.

Overvannshåndtering, vannmiljø og 100-metersbeltet mot sjø

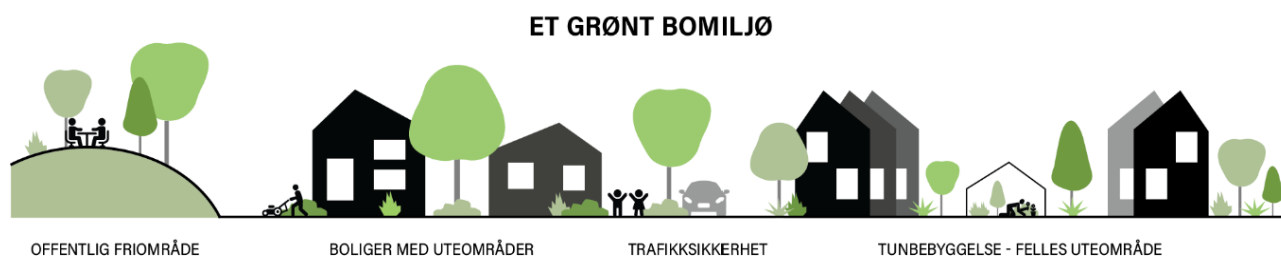
Det vil ikke gjennomføres fysiske inngrep i vannmiljø selv om deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er kun over et begrenset strekk det gjennomføres inngrep hvor det ikke ligger annen bebyggelse mellom inngrepet og sjøen. Dette gjelder et areal som foreslås opparbeidet til to tomter for firemannsboliger, samt en kolle som er foreslått avsatt til friområde. Det er jobbet spesielt mye med terrengtilpasning og reduksjon av siluettvirkning i planforslaget, ettersom planområdet har denne sjønære plasseringen. Bevaringen av flere eksisterende koller ut mot sjøen vil dempe inntrykket av bebyggelsen, samt føre til at allmennheten sikres tilgang til og gjennom området ved etablering av stier, turveier og friområder.

Planområdet er ikke egnet for infiltrasjon. Overvannsledning i området vil derfor dimensjoneres for å håndtere avrenning fra private tomter, vegareal og annen kommunal grunn. Ledningene ledes til utløp til terreng nordøst i planområdet. Overvannet ledes via terreng til sedimentasjonsanlegg for sedimentering/naturlig rensing rett utenfor planområdet, før vannet etter hvert ledes naturlig videre til bekk og videre ut i sjøen.

Utløpsbekken fra Feievann ligger ikke innenfor planområdet, men kan bli påvirket under anleggsfasen. Det er svært viktig at partikler fra anleggsarbeidet ikke føres ned i bekken og videre ut i sjøen. Både med tanke på bekkens uavklarte status som mulig sjøørretførende, samt registreringer av den marine naturtypen Ålegresseng i Indre og Ytre Kilen. Sedimentasjonsanlegget skal etableres før anleggsarbeid i planområdet igangsettes.

Landskap og grønstruktur

Plan og bygg mener det er svært positivt at planforslaget legger til rette for tydelige innstikk av omkringliggende grønstruktur mellom bebyggelsen og inn i de ulike uteoppholdsarealene. Landskapsanalysen sikrer bevaring av flere naturlige koller, og god tilpasning av boligtomter, atkomstveger og lekeplasser. Opparbeiding av større felles grøntområder med enkel møblering, parsellhager og tilgang til utkikkspunkter vil kunne oppfordre folk til utendørs aktiviteter og hverdagsmøter mellom naboer. Administrasjonen ser på det som spesielt positivt at planen skaper gode og trygge forbindelser for myke trafikanter gjennom området fra eksisterende bolig- og hytteområder.



Figur 11. Illustrasjon av konseptet

Forslagsstiller har gjennom egne avtaler med grunneier sikret allmennheten tilgang til felles grøntområder på privat grunn (regulert til friluftsmål). På denne måten kan alle oppleve og dra nytte av friluftsområdene i og i tilstøtende planområde.

Til tross for at en i planprosessen har jobbet mye med terrengtilpasning, vil opparbeidingen av området medføre en del terrenginngrep - med noe nedsprenning av fjell, samt fyllinger og skjæringer som følge av det småkuperte terrenget. Dette er blant annet for å oppfylle krav til stigning på vegger, samt byggbare og tilgjengelige boligtomter. Områdets karakter vil endres fra et ubebygde skogsområde, men administrasjonen mener at med de plangrep som er gjort i dette forslaget vil få et attraktivt boligområde hvor grønstruktur fortsatt vil være et sentralt element.

Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli direkte berørt av planforslaget. Tiltaket vil imidlertid være av irreversibel karakter og det foreslås i den forbindelse forskjellige mindre avbøtende tiltak.

I denne planprosessen videreføres rekkefølgekrav fra overordnet områderegulering for Øygardsheia nord, knyttet til opparbeiding av kvartalslekeplass. Videre er det krav til sandlekeplasser internt i nytt planområde. I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel tilsier arealkrav (minimum 250 m²) og maksavstand (100 meter til bolig) opparbeidelse av to lekeplasser innenfor planområdet, men i forslag til ny kommuneplan anses det som tilstrekkelig med en plass dersom denne er sentralt plassert og har tilstrekkelig størrelse til å løse funksjonene. Planforslaget legger til rette for en sandlekeplass på ca. 400 m² plassert sentralt i planområdet, og med tilknytning til rekreasjonsområdene mot nord. Det er vurdert at størrelse og plassering på foreslått lekeplass er god, og at løsningen er akseptabel selv om det er noe avvik fra gjeldende arealkrav. Dette har blant annet bakgrunn i at kvartalslekeplassen rett utenfor planområdet også vil telle som lekeareal.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærskolen er Langenes skole (barneskole). Det er god skolekapasitet på Langenes og Tangvall. Det er nok barnehagekapasitet om en ser på Søgne som helhet, men det er manglende kapasitet i Langenes nærområde. Det er noe kapasitet på Vågsbygdsiden, så det kan trolig bli aktuelt med et tilbud der.

Utbyggingspolitikk

Området inngår i boligprogrammet, under områderegulering for Øygardsheia nord.

Det er inngått utbyggingsavtale i tilknytning til områdeplanen og det skal utarbeides et tillegg for denne reguleringsplanen. Som del av nytt tillegg til avtalen, vil det kunne komme krav om utbedringstiltak tilknyttet eksisterende ledningsnett (VA) dersom det må utbedres som følge av økt utbygning/belasting.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I risiko- og sårbarhetsanalysen er følgende forhold vært gjenstand for særlig vurdering:

- Terrengformasjoner som kan utgjøre fare. Planområdet har et kupert terreng, så sikring med gjerder og/eller bolter/nett er lagt inn som tiltak for å sikre høyere skrenter som kommer av tiltaket.
- Aktsomhetssone for radon. Det er lagt inn krav om radonsperre i alle nye bygg som konsekvensreducerende tiltak.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget omfatter et ca. 49 daa stort ubebyggt skogsområde.

Til tross for at mye av området foreslås nedbygd, er det gjennom vurdering i innledende landskapsanalyse tilrettelagt for bevaring av flere naturlige koller og grøntområder innenfor planområdet. Miljøkonsekvensene som følge av utbyggingen er i hovedsak knyttet til tap av leveområder og ødeleggelse av natur. De viktigste naturverdiene som går tapt er først og fremst stedvis gamle levende trær, samt stående og liggende død ved. For å minske planens konsekvenser på natur så mye som mulig, vil anbefalte avbøtende tiltak i vedlagt rapport for naturmangfold hensyntas i størst mulig grad.

Det er kort avstand til skole, barnehage og rekreasjonsområder både i skog og ved sjø. En større matbutikk er lokalisert litt over 1 km unna planområdet. Videre er det bussforbindelse i gangavstand fra planområdet og i hovedsak sammenhengende gang- og sykkelvei til Tangvall. Mulighetene for å kunne gå, sykle eller ta kollektiv til hverdagslige gjøremål er derfor gode. Langenesområdet sett under ett er i stor grad bilbasert.

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det vil også bli muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm.

Spredt bebyggelse bidrar til økt transportbehov fordi avstandene øker. Statistisk har det økte transportbehovet også en høyere bilandel. Nedbygging av natur gir klimagassutslipp ved at CO₂ i jordsmonn frigis, anleggsperioden gir utslipp og skogen som lagrer og forbruker CO₂ fjernes. Samlet sett bidrar utbyggingen til nedbygging av uberørt natur og vil således gi økt utslipp av klimagasser og negative klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Det ble foretatt naturmangfoldkartlegging i 2017, i forbindelse med planprosessen for overordnet områdeplan. Det er i gjeldende planarbeid foretatt supplerende kartlegging etter Miljødirektoratets instruks. Det ble ikke registrert viktige naturverdier knyttet til planområdet, men rapporten påpeker imidlertid flere mulige avbøtende tiltak. Kunnskapsgrunnlaget innenfor planområdet vurderes med bakgrunn i tidligere undersøkelser, samt nytt kartleggingsarbeid, å være tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Dette prinsippet vil i mindre grad gjøre seg gjeldene da kunnskap om naturmangfold i planområdet er belyst og vurdert. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av planforslaget. Tiltaket vil imidlertid være av irreversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

- Tiltaket ved Langenesåsen øst vil føre til at naturen lokalt i stor grad vil ødelegges. Planforslaget medfører ikke noen ny barriere eller fragmentering av natur, men må ses på som en bit for bit nedbygging. Planområdet ligger i et område med store tidligere utbygninger mot sør og øst, hvor det også forventes press på arealer i fremtiden. Ut fra kartlegginger som er gjort i planområdet og omkringliggende områder, tilsier dette at naturverdier utenfor planområdet er bedre egnet til ivaretagelse.

§§ 11-12 Kostnader og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Kostnadene bæres av tiltakshaver. Det legges til grunn at tiltak gjennomføres med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av offentlig grønnstruktur innenfor planområdet. Kostnadene er anslått til ca. 20.000 kr (2023-priser). Parkvesenet legger da til grunn at det inngås driftsavtale på sandlekeplassen og at parkvesenet ikke har ansvar for overvannshåndtering.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 223.000 kr (2023-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Til tross for at planforslaget medfører nedbygging av et tidligere ubebygde og sjønært skogsområde, mener Plan og bygg at foreslått opparbeiding av området er godt løst innenfor områdereguleringsplanens rammer. Utformingen av området tar utgangspunkt i en innledende landskapsanalyse, og bygger i stor grad på eksisterende terrengstruktur og tilpasning til denne. Utformingen av foreslått bebyggelse er også forsøkt tilpasset til eksisterende omkringliggende bolig- og fritidsbebyggelse, samt at det er lagt til rette for gode og gjennomgående akser som gir tilgang til større sammenhengende rekreasjonsområder mot nord. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn anbefaler Plan og bygg at det utarbeides snitt for overgangen mellom kollen nordvest for planområdet og mot FL1 og BF1. Dette skal følge høringsdokumentene, og før sluttbehandling skal det ses på ytterligere avbøtende tiltak slik at god terrengtilpasning og tilgang til kollen oppnås. Videre anbefales det en reduksjon i garasjestørrelse for den frittliggende småhusbebyggelsen i felt BF1-BF7 (fra 50 til 40 m²) for å dempe synligheten/inntrykket av bebyggelsen ytterligere, og en reduksjon i avkjørselsbredde (fra 7 til 5 meter) for de smale tomtene i felt BK5-BK8. Dette for å unngå lange sammenhengende grå arealer ut mot vegen.

Ariane Bekk Norstad, 06.12.2023