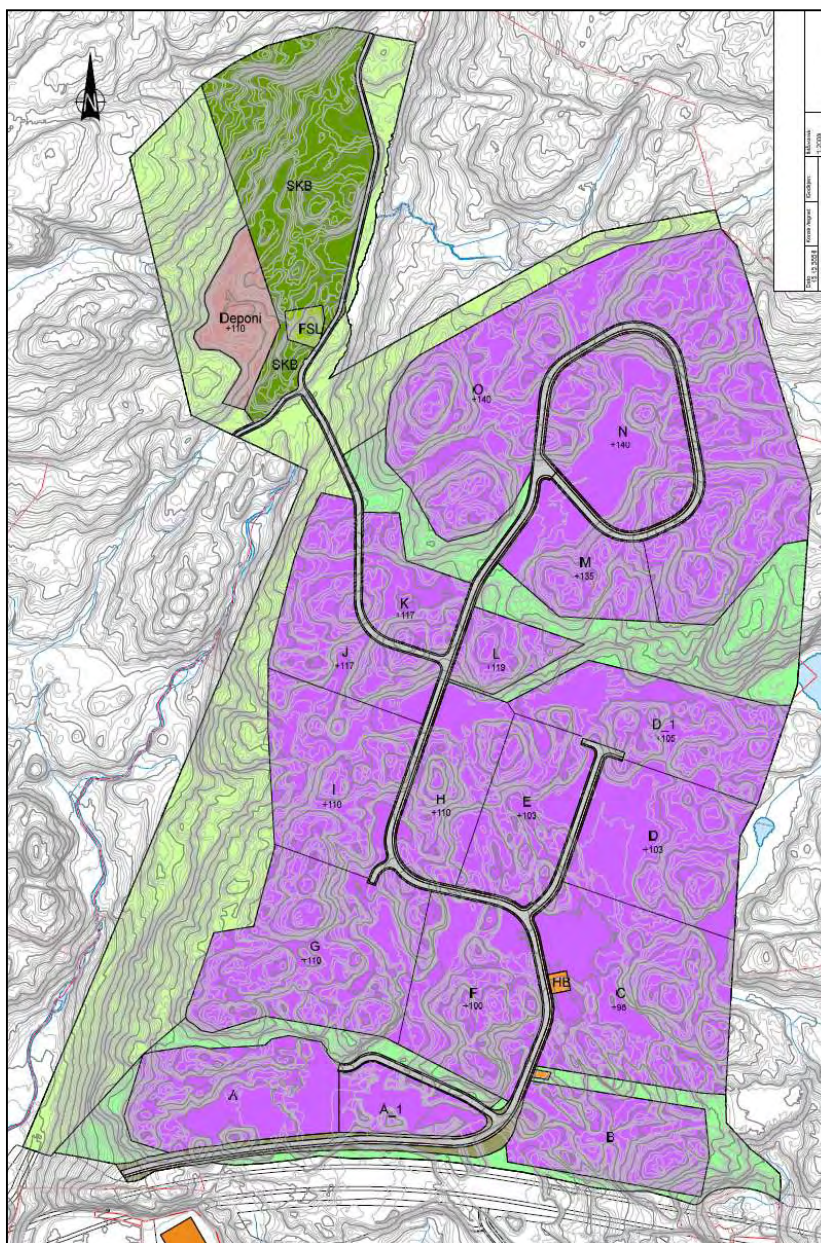


DETALJREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING FOR LOHNELIER NÆRINGSOMRÅDE NORD PLANID: 1576

PLANPROGRAM – 15.08.2022



FORORD

Når ny E39 fra Kristiansand til bl.a. Lyngdal er ferdig bygget vil motorvegen korte ned reise- og transporttiden betraktelig og dermed kunne skape nye-, endre- og/eller videreutvikle eksisterende bosted- og arbeidsmarkeder.

Lohnelier har en strategisk plassering langs med E39, og vil i framtiden bli et viktig knutepunkt vest i Kristiansand kommune. Samtidig ligger Lohnelier i kort avstand til eksisterende- og nye store boligområder som bygges ut i Søgne og Songdalen, hvilket gir muligheter for plasskrevende handel. Med plasskrevende handel i næringsområde kan dette gi reduksjon av personbiltransport for innbyggere vest i kommunen (antall kjørte km) ved at man slipper å kjøre til Vågsbygd, Kristiansand sentrum eller Sørlandsparken for denne type plasskrevende vareslag.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt næringsområde med tilhørende anlegg og infrastruktur i Lohnelier ved ny E39. Det aktuelle området er satt av til fremtidig næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan (Søgne). Det planlegges også massedepoti på arealene rundt eksisterende skytebane nordvest for det aktuelle næringsområdet. Planarbeidet vil legge føringer for videre næringsutvikling i planområdet.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen for Lohnelier Næringsområde Nord, og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

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

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

Planarbeidet utføres av TT Anlegg AS på vegne av TT-Eiendom AS.

Kontaktperson i forbindelse med planarbeidet er Kåre Magnus Grønning, kmgr@ttas.no.

INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	2
1. INNLEDNING	4
1.1. Bakgrunn for planarbeidet	4
1.2. Mål for planarbeidet	4
1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt	5
2. PLANOMRÅDET	6
2.1. Planavgrensning	6
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	9
3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET	25
4. Rammer og premisser	26
4.1. Overordna føringer og planer	26
4.2. Reguleringsplaner	29
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer	30
5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES	30
5.1. Referansealternativet (0-alternativ)	30
5.2. Utbyggingsalternativet	30
5.3. Utfordringer	32
6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN	33
6.1. Utredningstemaer og metode	33
7. PLANPROSESSEN	37
7.1. Framdriftsplan	37
7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)	38
8. KILDER OG REFERANSER	38
9. VEDLEGG	40
9.1. Mulighetsstudie med arealformål	40

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Planområdet ble allerede i år 2011 satt av til næringsformål i kommuneplanens arealdel (Søgne). Hovedgrunnen for dette var og fremdeles er at det er et betydelig overskudd med boliger men underskudd av arbeidsplasser vest i Kristiansand kommune. Ved å legge til rette for økt næringsareal på Lohnelier vil man kunne redusere pendlebehovet. I den senere tid er ny E39 planlagt og bygges ut rett ved siden av næringsområdet. Næringsområdet vil dermed også ha svært attraktiv og gunstig plassering i forhold til synergieffekter fra trafikken/potensielle kunder som ferdes på ny E39. Igangsatt planarbeid har som hensikt å vurdere hvordan næringsområdet kan planlegges og tilrettelegges fremtidige næringsetableringer og plasskrevende handel med en variert miks og ulike funksjoner som også vil bidra til et helhetlig tilbud av næring- og handelsvirksomheter i Kristiansand kommune.

1.2. Mål for planarbeidet

De overordnede målene for prosjektet er:

1. Lohnelier næringsområde skal være en attraktiv og foretrukken lokasjon for etablering av ulike typer næring og handelsvirksomheter hvor det dras nytte av synergier til omliggende transportårer og nærområder, tettsteder og omgivelser.
2. Etablere et næringsområde som skaper verdi og som innehar kvaliteter og funksjonelle løsninger for både brukere av området og allmennheten.

For å oppnå målsettingene over, skal det i planprosessen jobbes med følgende konkrete tiltak:

1. Vurdere etablering av virksomheter for næringer innen transport, logistikk/distribusjon, lager, industri, service, håndverksbedrifter, samt plasskrevende handelsvirksomheter med store vareslag. Dette gjelder også at næringsområde vil i den grad også kunne bli et stoppested for turister fra ny E39.
2. Sikre tilknytning til tiliggende veier som ivaretar god fremkommelighet og trafiksikkerhet for alle.
3. Sikre fleksibilitet i planen slik at det tas hensyn til endringer i behov over tid.
4. Legge til rette for fremtidsrettede energiløsninger, innovativ og funksjonell arkitektur og byggeskikk.
5. Tilrettelegge for tilgjengelighet til utmark for allmennheten og nærmiljø.
6. Sikre ferdselsforbindelser internt i planområdet for myke trafikanter
7. Fokus på funksjonell og god landskapstilpasning av nye tiltak

1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

I forskrift om konsekvensutredning (KU) er planområdet berørt av § 6 b) vedlegg 1, nr. 24 – «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)».

Det er utarbeidet foreløpige skisser for utforming og utnyttelse for næringsareal i planområdet. Planområdet har en størrelse på 975 daa hvor det er skissert ca 550 daa til næringsformål. Med en utnyttelsesgrad på %-BYA= 50% (eksklusive parkering) og bygg med 3-6 etasjer gir dette i snitt en teoretisk mulighet for om lag 1 000 000 m² bruksareal. Reguleringsplanen er derfor konsekvensutredningspliktig.

Planer etter KU-forskriften § 6 skal ha planprogram i tillegg til planinitiativ. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet «Lohnelier næringsområde Nord» ligger i Søgne, vest i Kristiansand kommune, om lag 6 km fra Tangvall. Rett sør for planområdet bygges ny E39 med tilhørende kryss og tilkomstmuligheter. Næringsområdet vil dermed ha en tilnærmet direkte av- og påkjøring til ny E39.

Planområdet har en foreslått planavgrensning med et areal på ca 975 dekar (daa). Foreslått avgrensning er valgt med utgangspunkt i næringsareal som er regulert/satt av i gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanen. Planavgrensningen er også vurdert opp mot følgende momenter:

- Grensesnitt mot ny E39 og tilhørende adkomstveg til næringsområdet.
- Eksisterende terreng og mulige planeringshøyder for tomter og infrastruktur på nytt næringsområde.
- Nærliggende områder som kan benyttes til deponering av avgravingsmasser/skogjord og omdisponering til landbruksareal.
- Adkomstmulighet til Årdalen skytebane.

Foreslått avgrensning har dermed ivaretatt mulighet for en bærekraftig utbygging av det aktuelle næringsområdet.



Figur 1: Viser planområdets beliggenhet og andre knutepunkt (kilde: Kristiansand kommune).

1 – Planområdet Lohnelier næringsområde Nord

2 – Mandal sentrum

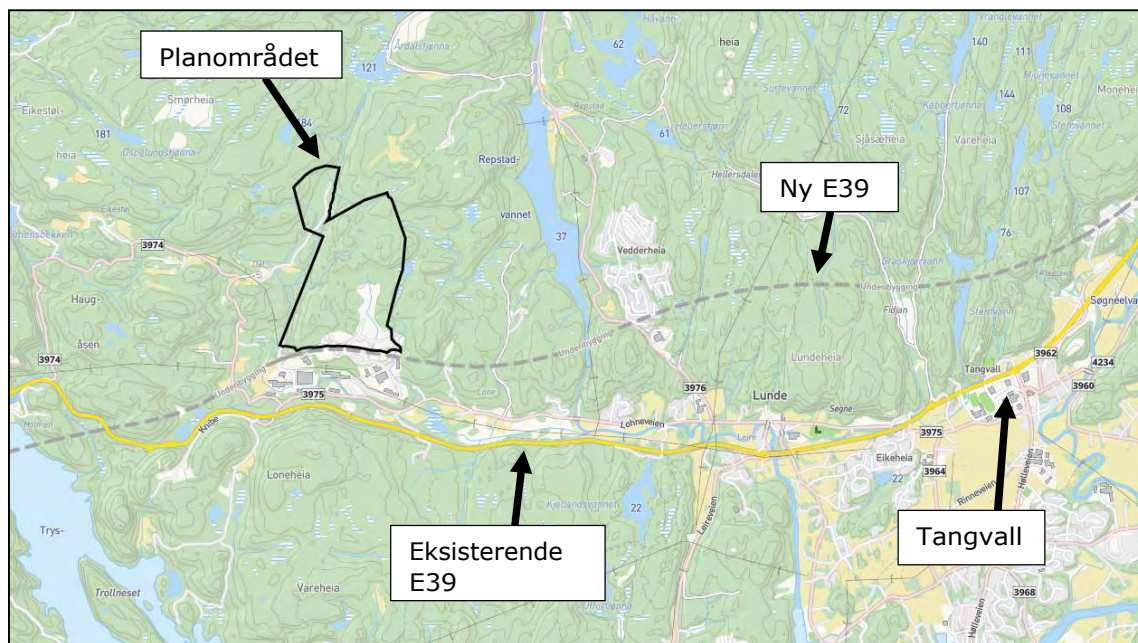
3 – Tangvall

4 – Mjåvann industriområde

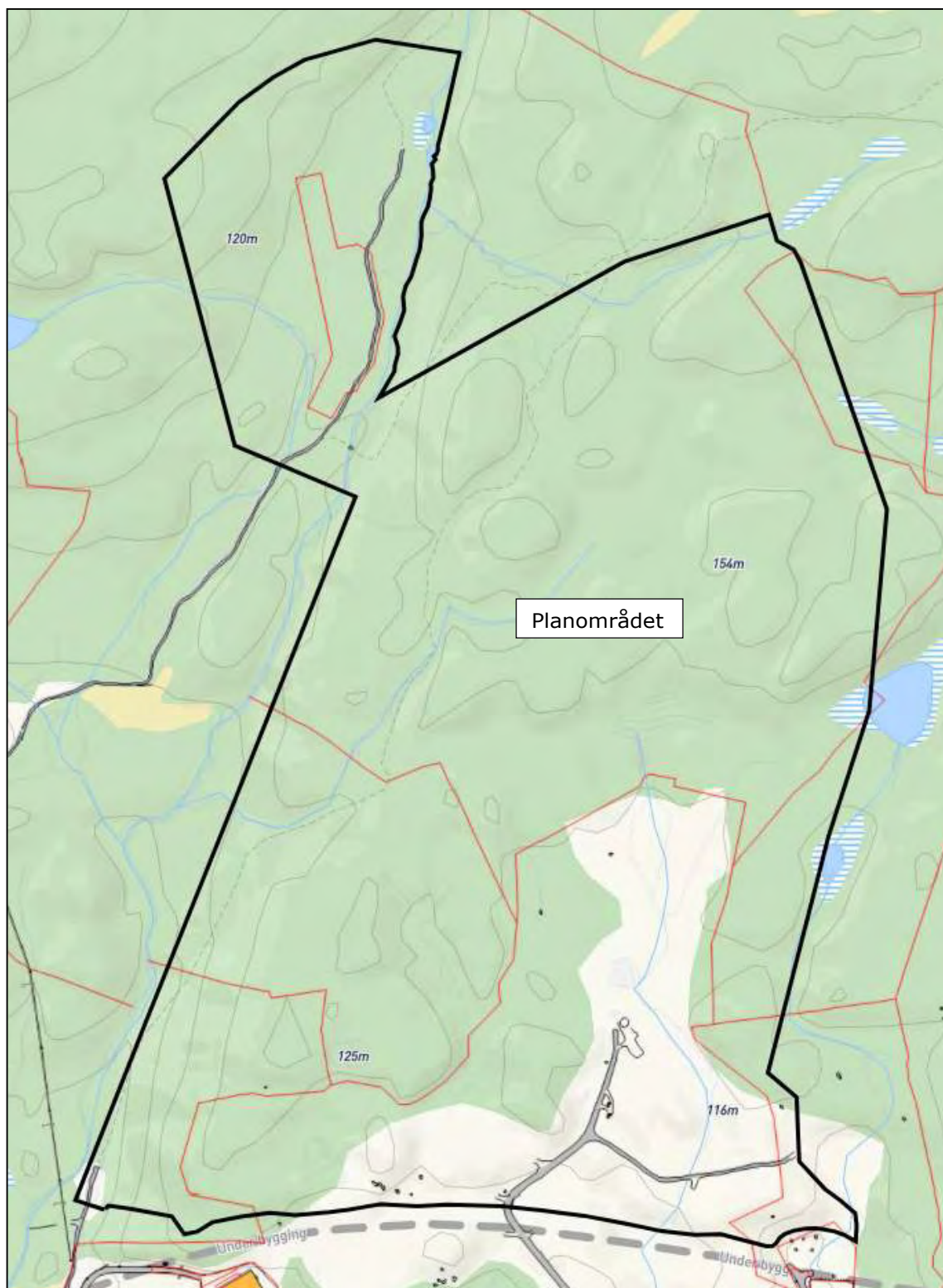
5 – Nodeland sentrum

6 – Kristiansand sentrum

7 – Sørlandsparken



Figur 2: Viser planområdets beliggenhet.



Figur 3: Viser forslag til planavgrensning for planområdet.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Arealbruk og virksomheter

Planområdet ligger som nevnt i nord for ny E39 ved Lohnelier industriområde vest i Kristiansand kommune. Sørliche deler av planområdet er tidligere regulert og planlagt for næringsvirksomhet. Som følge av utbyggingen av ny E39 er de sørlige næringsarealene delvis opparbeidet samtidig som arealene blir benyttet som midlertidige anlegg- og riggområder for utbyggingen av europaveien. Nordlige deler av planområdet består hovedsakelig av skog og utmark, hvor det kun er opparbeidet en større skogsbilveg.



Figur 4: Viser sørlige deler som benyttes som midlertidig anlegg - og riggområde for bygging av ny E39.



Figur 5: Viser nye(e) sørliggende adkomstveg og næringstomter som er under opparbeidelse tilknytning til utbygging av ny E39.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene som er listet opp i tabell 1. Unntak av arealer som inngår i E39-prosjektet er eiendommene innenfor planområdet privat eiet. Tabellen viser ikke eventuelle andre avtaler som foreligger for den aktuelle eiendommen.

Tabell 1: Viser eiendomsforhold for de aktuelle eiendommene innenfor planområdet/planens begrensing.

Gårds- og bruksnummer	Eiere
454/1	Dahl
454/1/1	Søgne Skytterlag
469/1	Pedersen
469/2	Lohne
469/5	Andersen
469/6	Aakerblad
469/7	Lohne
469/13	Lohne
469/123	Lohne Næringstomter AS
469/142	Lohne Næringstomter AS

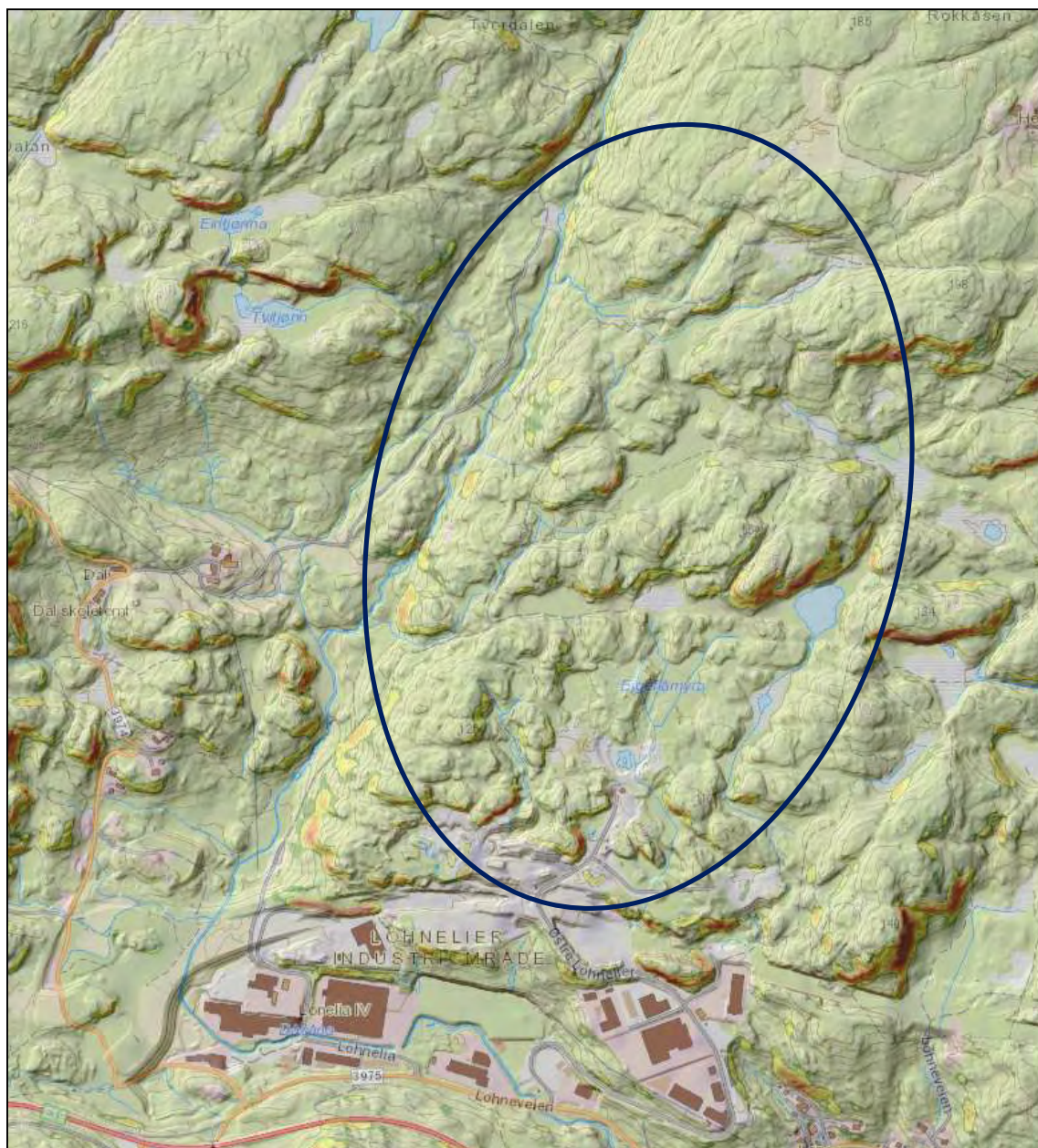
Landskapsbilde –vegetasjon – bebyggelse

Planområdet ligger i landskapsregion 1; Skagerakkysten og landskapsregion 5; Skog- og heibygdene på Sørlandet (kilde: NIJOS' referansesystem for landskap, Puschmann, 2005). Planområdet er til dels kupert og består hovedsakelig av et større høydedrag som stiger fra kotehøyde k+28.0 m.o.h i vest, til k+160.0 m.o.h i nordøst. Området innehar typiske mindre åsdrag og bergkoller i ulike størrelser. Dette danner smale daldrag i lavtliggende terreng som gir mindre avgrensede landskapsrom. De mest markerte daldragene/landskapsrommene er i nordøstlig- sørvestlig retning. Lavtliggende terreng består hovedsakelig av skogsområder eller mindre myrområder som avgrenses av høy vegetasjon i lisdene. I øst grenser planområdet til et mindre bekkedrag som har avrenning mot ny E39 i sør, mens i vest ligger Dåsånelva. Gjennom et par av de lavtliggende dalsonene er det noen mindre bekker med diffus avrenning mot Dåsånelva. Utover dette er det ingen vann/tjern eller andre større vannforekomster i planområdet.

I planområdet finnes noen mindre turstier og traktorveger som er tidligere benyttet som driftsveg eller ferdselskorridorer i tilknytting landbruk eller aktiviteter knyttet til friluftsliv og rekreasjon. Vegetasjonen i planområdet er variert med barskog, løvtrær, våtmark og stedvis bartfjell. Området innehar også mindre områder som er beplantet med gran i senere tid.

Av bebyggelse er det et eksisterende høydebasseng som ligger sør på planområdet. Planområdet innehar Årdalen skytebane som er nesten ferdigstilt. Vest for planområdet er det noen frittliggende eneboliger og landbruksbebyggelse.

Landskap og ny bebyggelse med virkninger vil vurderes nærmere under planarbeidet.





Figur 7: Viser 3D-illustrasjon av terreng i planområdet/Lohnelier (Kristiansand kommune/ Norkart).

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold innenfor planområdet vurderes å være middels kartlagt og registrert i tilknytning til andre gjeldende planer/prosjekter. Det foreligger også kunnskap i offentlige databaser som bl.a. naturbase.no, artsdatabanken.no og miljostatus.no.

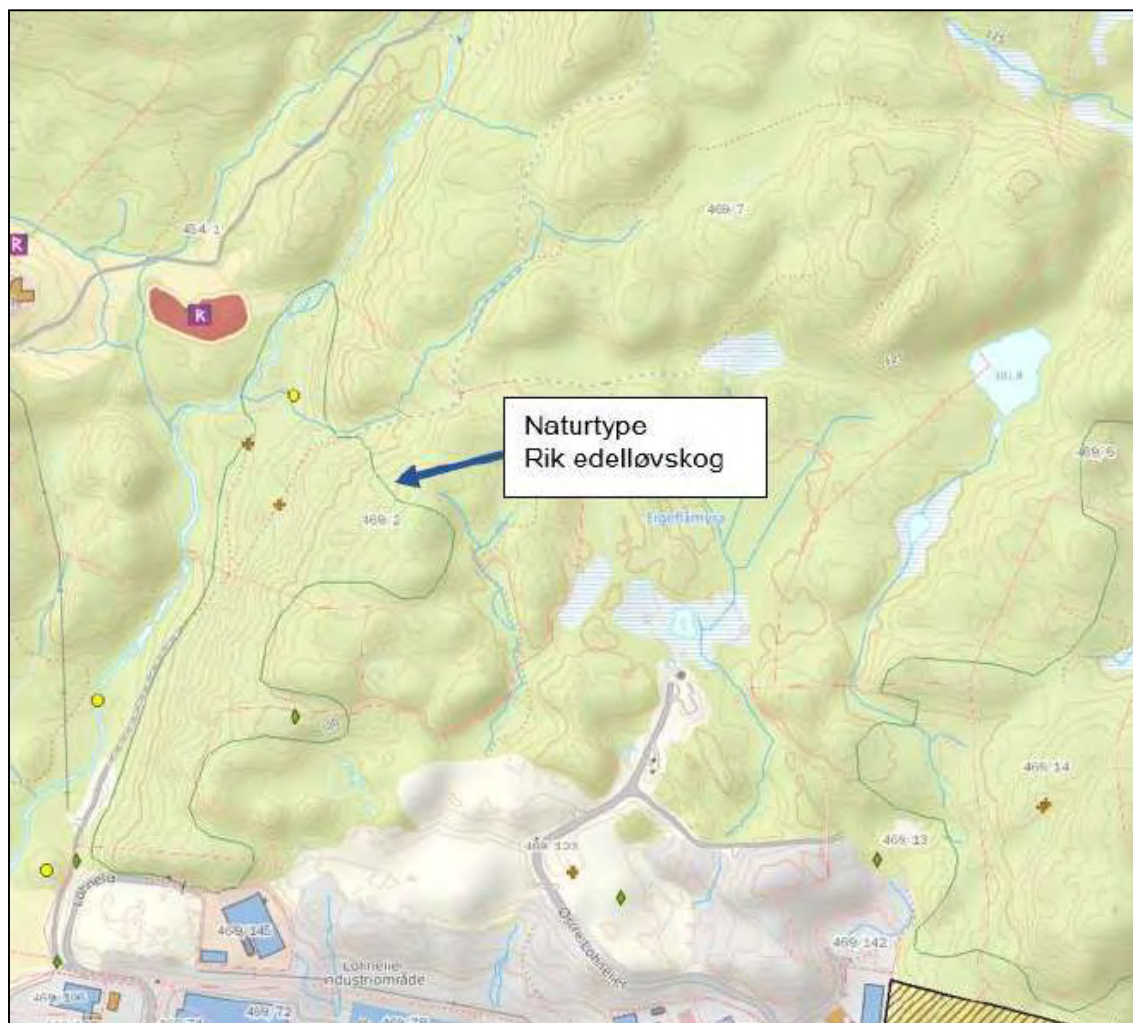
Vest på planområdet er det registrert naturtypen rik edelløvskog (Dal Ø). Mindre deler av denne naturtypen i sør går tapt som følge av ny E39.

Generelt forekommer det hjortevilt i hele planområdet. Planområdet har samlet sett middels høy verdi for vilt. Det er bestander av både rådyr, elg og hjort.

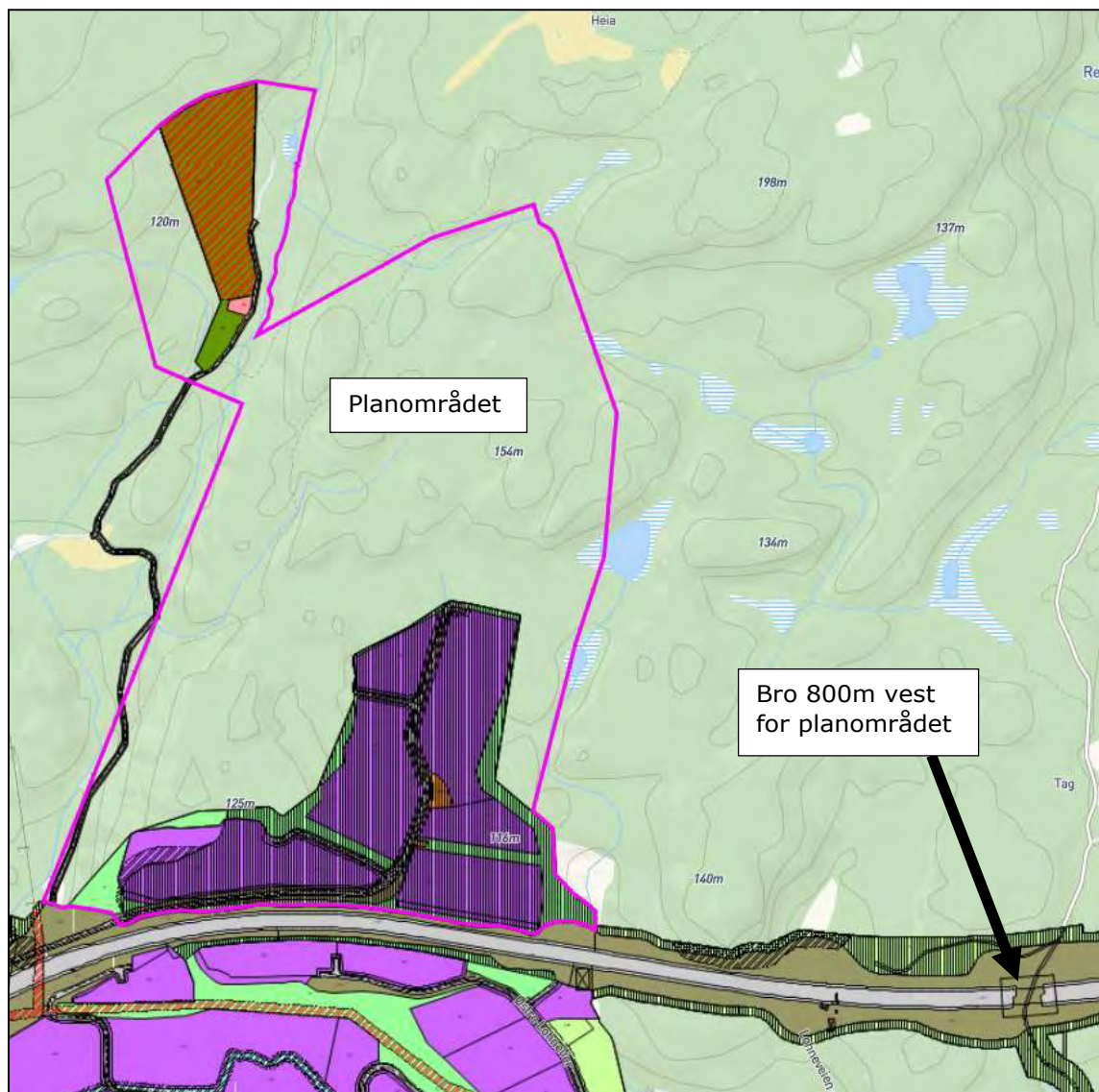
I tilknytning til etablering av ny E39 vil flere av dagens trekkveger falle bort. For øvrig skal det etableres bro om lag 800m øst for planområdet som viltet kan benytte for å ferdes sørover. I planområdet er det registrert ansvarsarten Musvåk (fugl) to steder. Langs med Dåsånelva er det registrert ansvarsarter og truede arter i form av fisk, karplanter og musvåk (fugl).

Det er ikke gjort funn av rødlistearter i området som ønskes opparbeidet for næringstomter med infrastruktur.

Naturmangfold skal undersøkes nærmere under planarbeidet.



Figur 8: Viser utdrag fra registeringskart fra miljostatus.no.

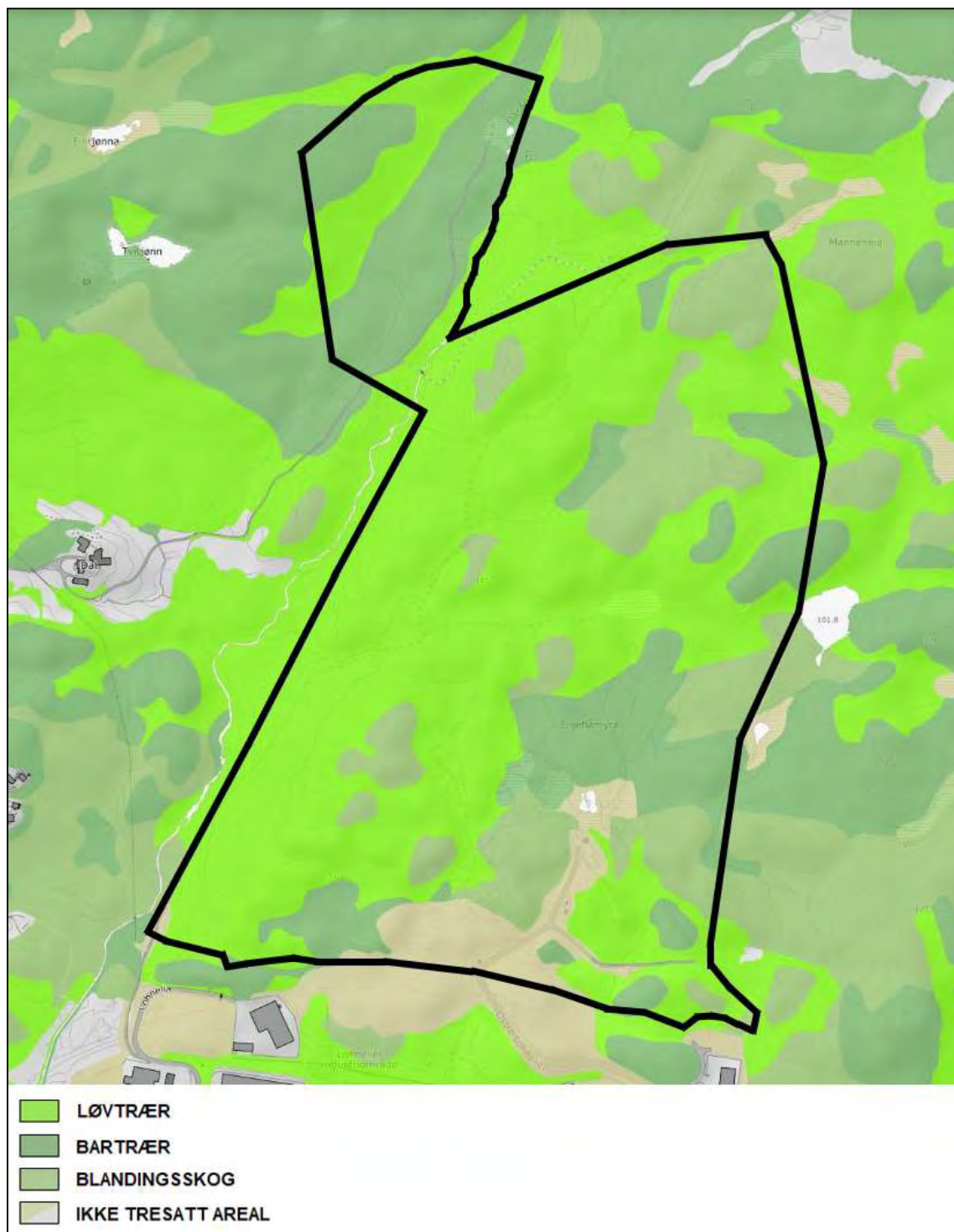


Figur 9: Viser planlagt bro som også vil fungere som en faunapassasjer for viltet.

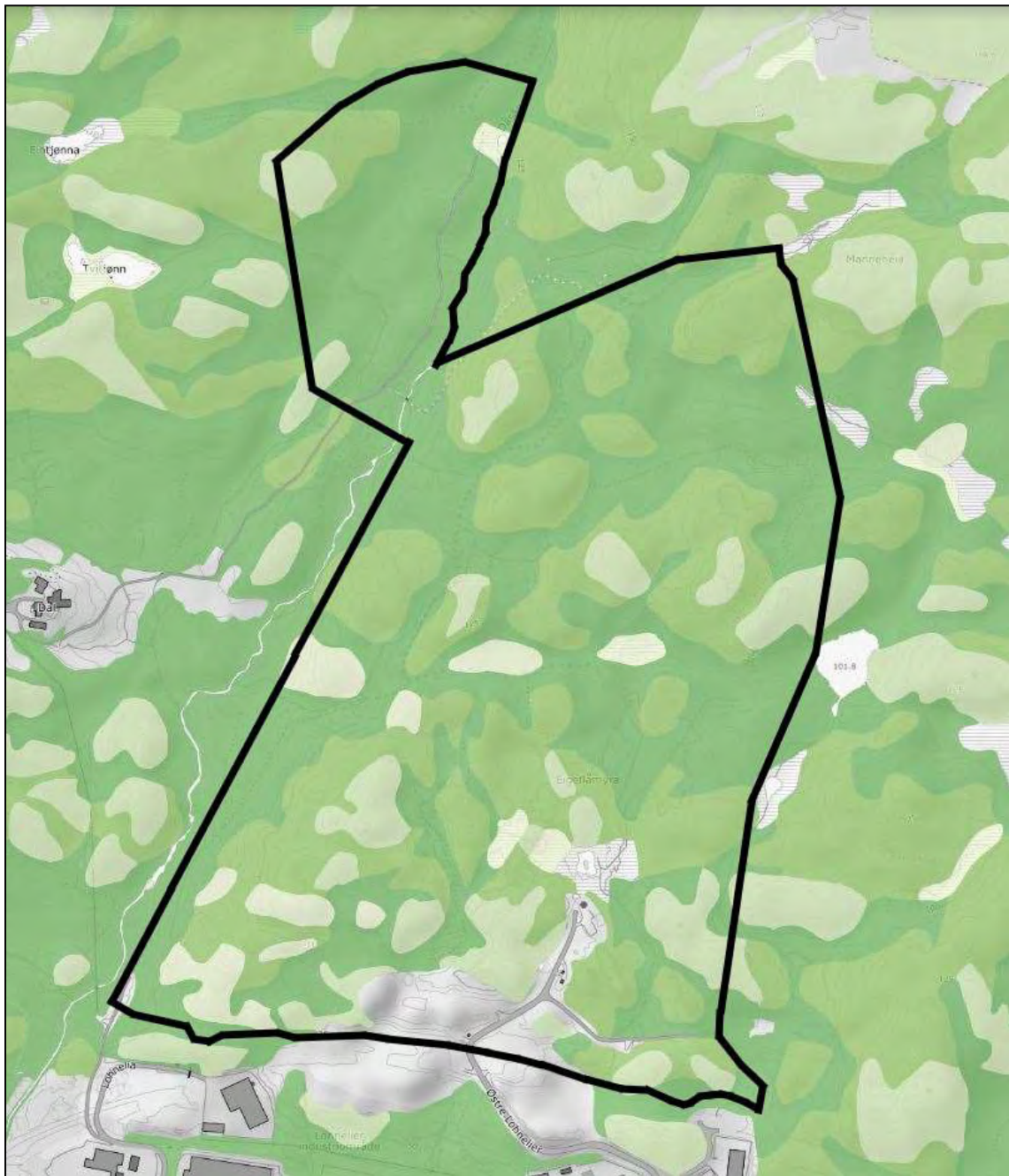
Naturressurser

Skogbruk

Vegetasjonen er variert, med furu og grantrær på nordvendte lisider, og løvtrær ellers i daldragene og på topp- og sørvendte områder. Området og vegetasjonen bærer samtidig preg av at deler av området er tidligere benyttet til skogbruk med områder med plantede felter av gran. Boniteten i området er gjennomsnittlig middels og noen steder høy. Det er registrert eldre hogstklasser i området. Dette består av mye løvskog, mens yngre skog er hovedsakelig gran.



Figur 10: Viser treslagsfordeling i området (NIBIO.no).



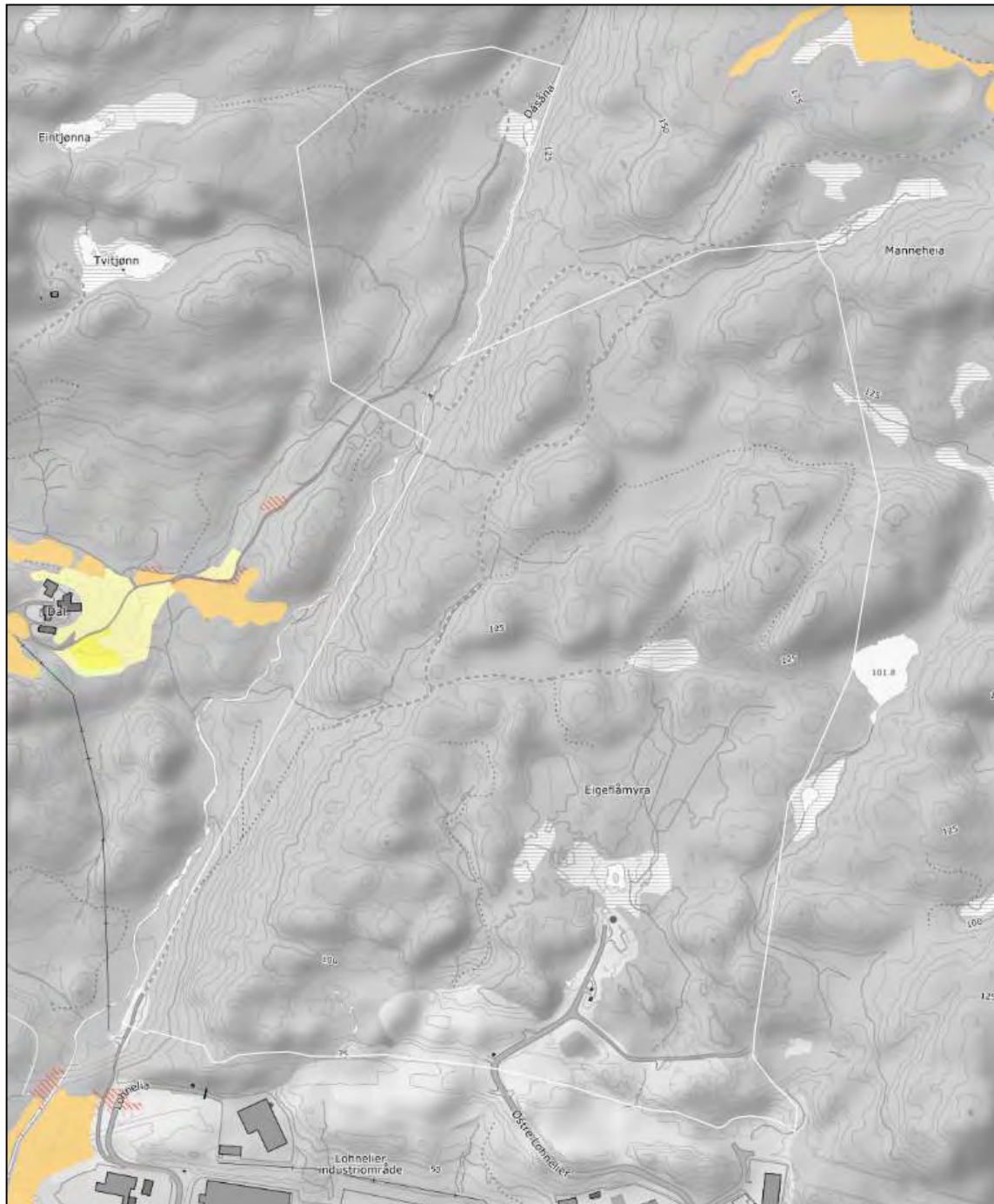
Figur 11: Viser skogboniteten i området (kilde: NIBIO.no). Mellomgrønn er høy bonitet, oliven grønn er middelsbonitet og lys grønn er lav bonitet. Deretter følger uproduktiv skog og ikke klassifisert areal.



Figur 12: Viser hogstklassefordeling (kilden.nibio.no).

Landbruk/jordbruk

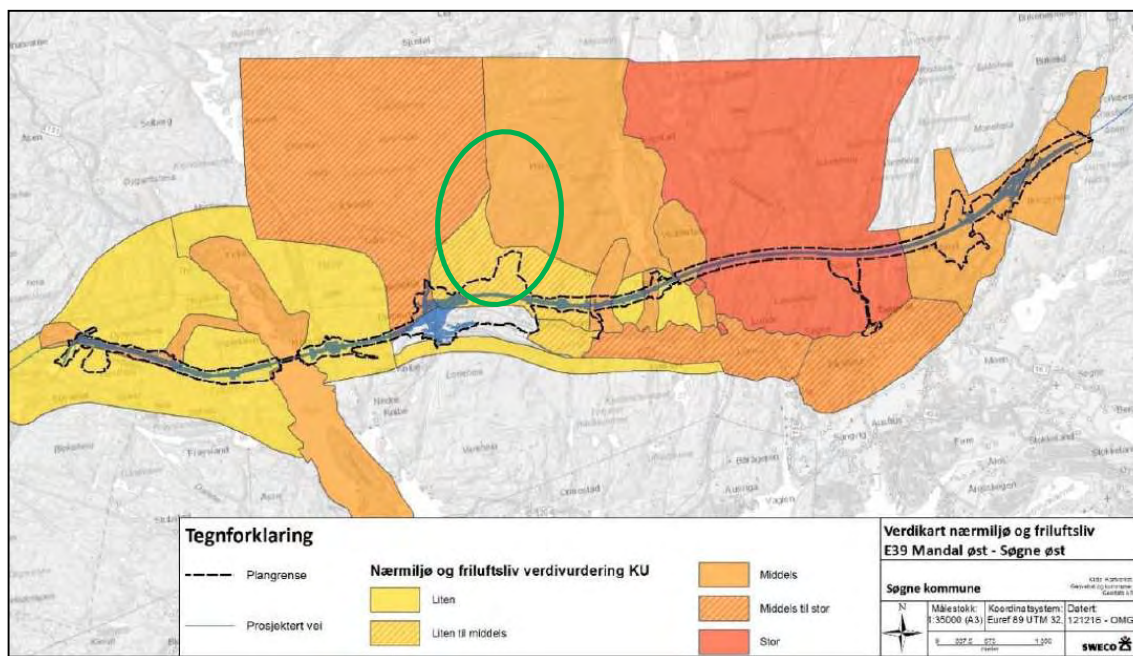
Det er ikke registrert forekomst av landbruk-, herunder jordbruksvirksomhet i planområdet. Området er kupert og har relativt liten mektighet av løsmasser. Dette gjør også at området er lite egnet for jordbruksformål. Området har heller ikke jordbruksarealer –verken innmark eller arealer brukt til beite. Samtidig er det ikke kjent at det er annen landbrukstilknyttet næring i området. Naturressurser vil undersøkes nærmere under planarbeidet.



Figur 13: Gule områder viser innmarksbeite, mens oransje områder viser fulldyrka jordareal. Jordbruksareal (kilden.nibio.no).

Nærmiljø – Friluftsliv – Grønnstruktur

Det er ingen boliger eller fritidsboliger i planområdet. Nærmeste bebyggelse med bosetting er på Dal like vest for området. Det er ingen lekeplasser i planområdet, utover at skog- og utmark er tilgjengelig og kan være benyttet av beboere til aktiviteter, lek, friluftsliv og rekreasjon. I KDPen for ny E39 ble planområdet vurdert å liten, liten-middels og middels verdi for fagtemaet nærmiljø og friluftsliv. I planområdet er det noen mindre tråkkede turstier og eldre skogsbilveger. Bruksintensitet er uvisst.

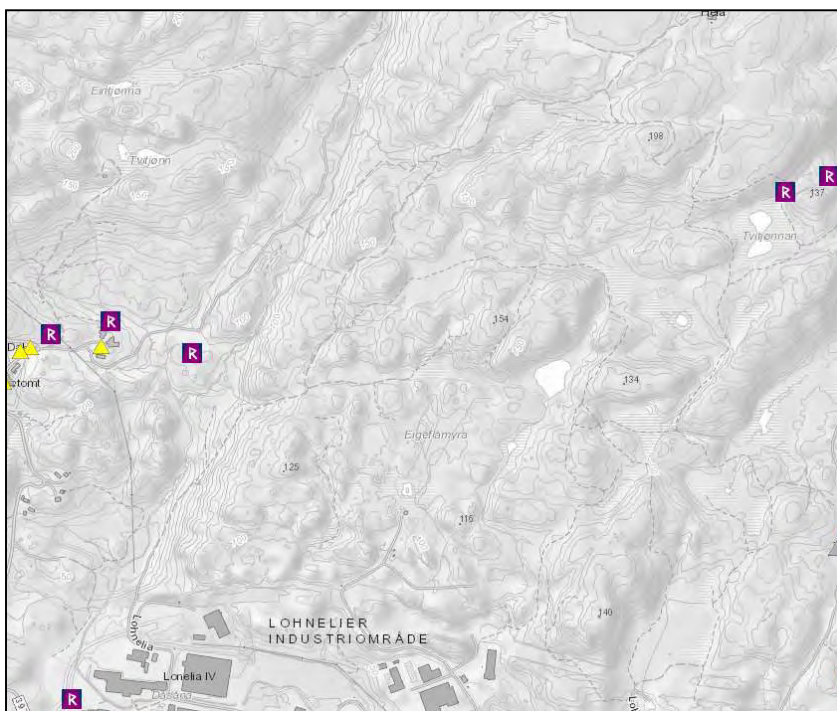


Figur 14: Viser kartlagte og vurderte områder for fagtemaet nærmiljø og friluftsliv (2015) på planområdet.

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Sørlige deler av planområdet inkluderer arealer som ble detaljregulert for ny E39. De sørliggende arealene ble vurdert/undersøkt av Agder fylkeskommune hvor det ikke ble gjort funn av kulturminner.

Behov og omfang for undersøkelser knyttet til kulturminner/kulturmiljø i planområdet vil vurderes av Agder Fylkeskommune under varslingsperioden for oppstart av planarbeid.



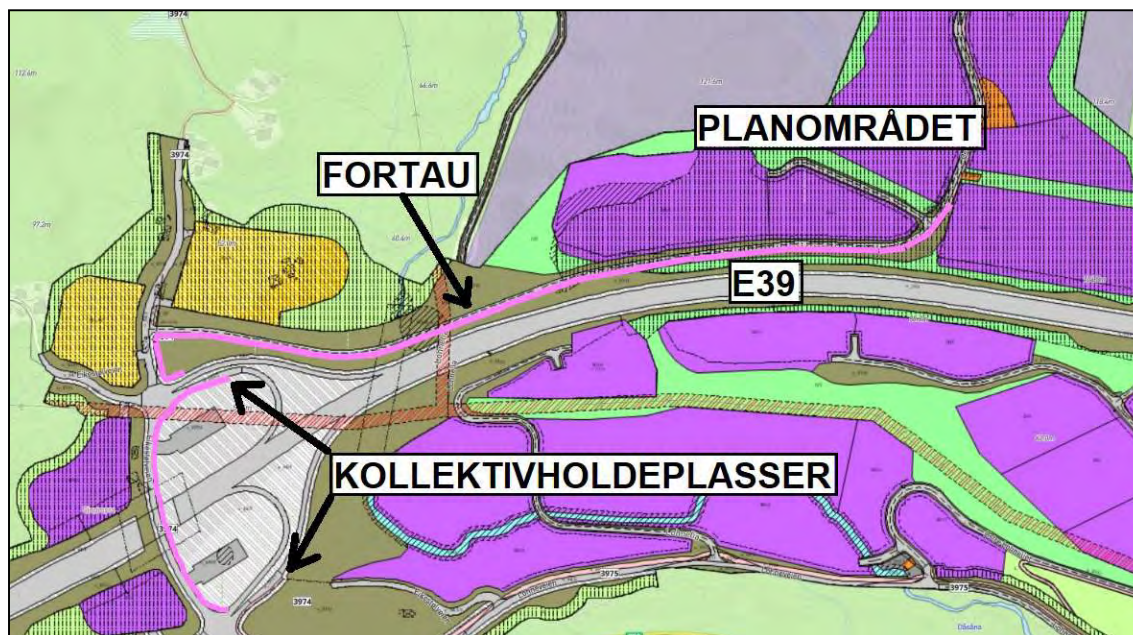
Figur 15: Viser kart over planområdet og tilgrensende områder (kilde: kulturminnesok.no/naturbase.no).

Trafikkforhold - vei - infrastruktur - transport - myke trafikanter - kollektivtransport - gang-/sykkelveier

På grunn av pågående anleggsarbeid med ny E39 er atkomst til planområdet via Fv3974-Eikestølveien som er midlertidig lagt om.

Når ny E39 og tilhørende kryssområdet som etableres sør-/sørøst for planområdet er ferdigstilt (år 2022/2023), vil næringsområdet ha tilnærmet direkte adkomst til hovedvegnettet via ny adkomstveg som nå etableres langs med E39.

Ny E39 inkluderer også etablering av kollektivholdeplasser, Park & Ride-anlegg ved det aktuelle kryssområdet. For myke trafikanter er det planlagt utbygging av fortau langsmed den nye adkomstvegen fra kryssområdet/kollektivholdeplassene og fram til næringsområdet.



Figur 16: Viser planlagt E39, kryssområde, pendlerparkeringsplasser, kollektivholdeplasser og fortau (kilde: Kristiansandkommune, Nye Veier).

Infrastruktur i bakken

Det pågår omlegging av eksisterende VA-ledninger og jordkabler for sørlige deler av planområdet i tilknytning til bygging av ny E39 og ny adkomstveg fram til næringsområdet. Plassering og omfang av infrastruktur i bakken og EL-forsyning må undersøkes nærmere under planarbeidet.

Det vil også tidlig i arbeidet med detaljreguleringen tas kontakt med Agder Energi mhp planlegging av området med energiforsyning.

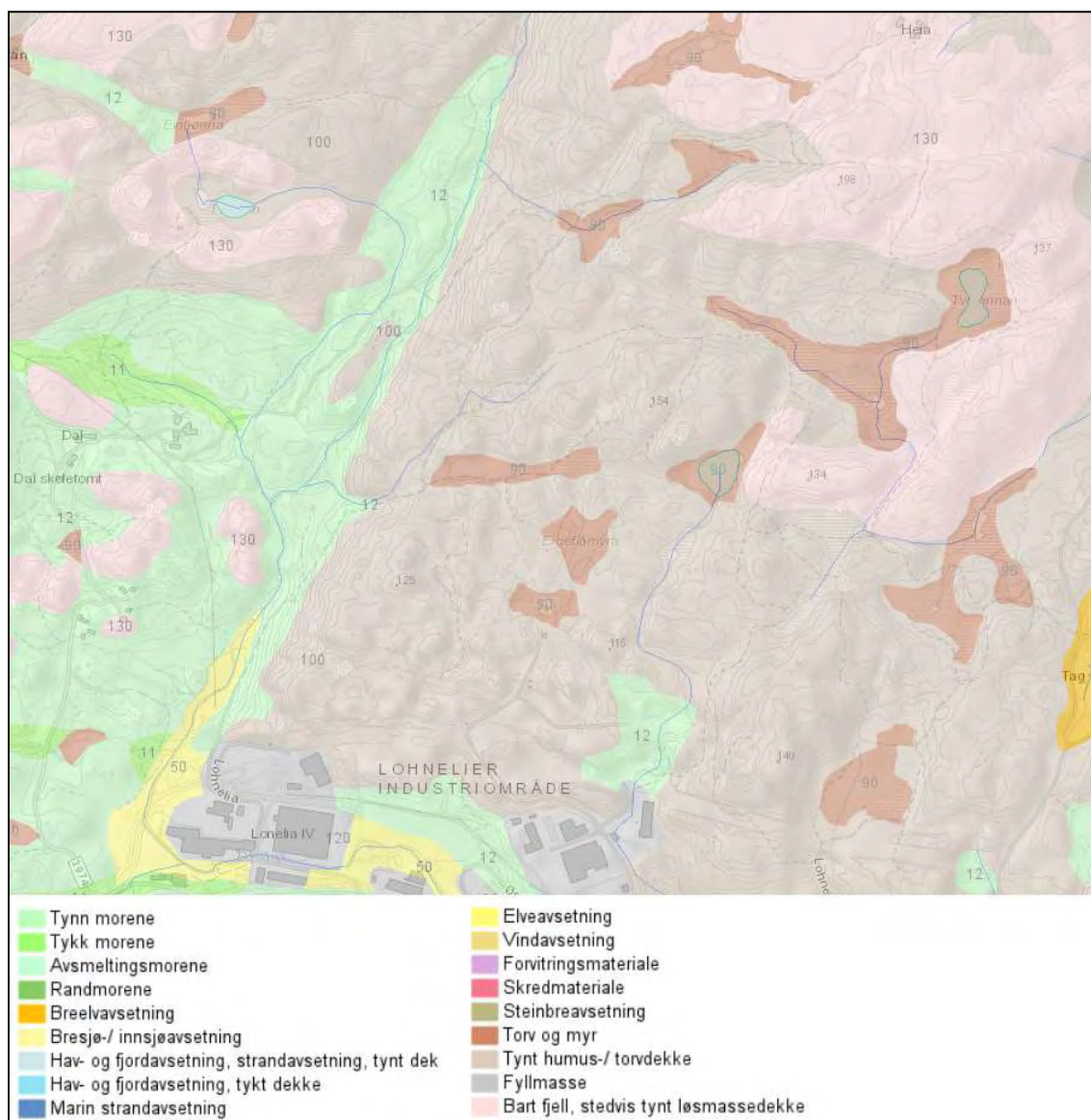
Det er ikke kjent at det er planlagt- eller finnes eksisterende tekniske anlegg i bakken som vil hindre utviklingen av planområdet.

Grunnforhold og geologi

Planområdet ligger i boreonemoral vegetasjonssone i intervallet fra k+28.0 m.o.h i vest, til k+160.0 m.o.h i nordøst og er over marin grense. Grunnen er hovedsakelig fjell med tynt torvdekke, men det er noen mindre områder med myr i mindre dalsøkk, samt noe morene og elveavsetning avgrenset langs med Dåsåna-elva.

Berggrunnen er kartlagt i serien NGU/ berggrunnskart 1:250 000, Berggrunnen er kartlagt i serien NGU/ berggrunnskart 1:250 000, og består av granittiske-, kvarts- og feltspatrike gneis.

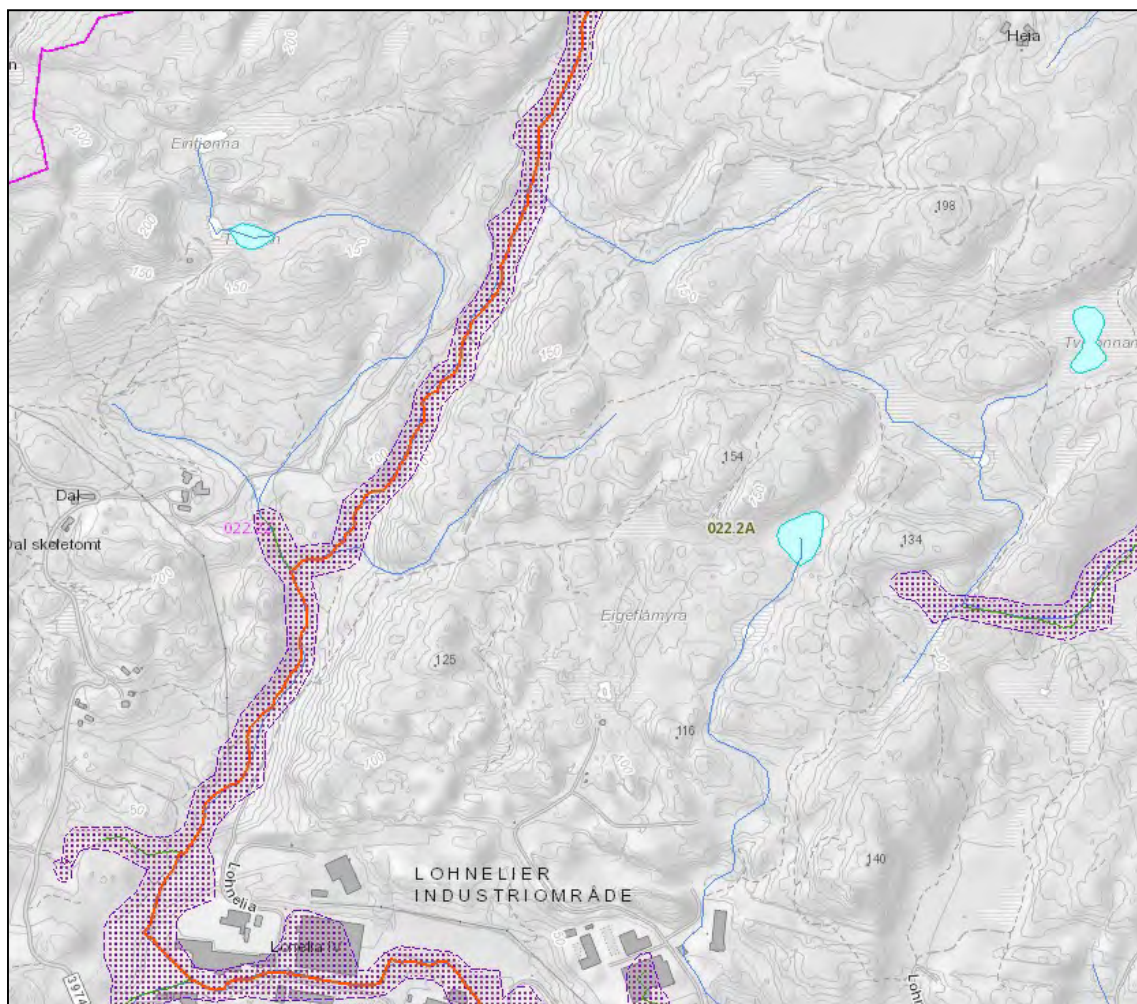
Av erfaring er det som oftest områdene øst i Kristiansand og Lillesand hvor det forekommer sulfidholdig bergarter. I arbeidet med KDP'en og reguleringsplan for ny E39 framkommer det at det er svært liten sannsynlighet for at det finnes sulfidholdig bergarter i området. Dette inkluderer da delvis planområdet til Lohnelie næringsområde Nord.



Figur 17: Viser løsmassetypene i området (ngu.no).

Vannmiljø og nedslagsfelt

Området omfattes av 022.22 Lundeelva under vassdragsområde for Mandal/kyst Flekkerøya-Mandal by. Arealet drenerer til Dåsåna som fortsetter til Lohne, forbi vernet våtmarks-område (Stølen-Lonetjønna) og videre ut Lundelva. I Dåsåna-elva er det registrert aktsomhetsområde for flom.

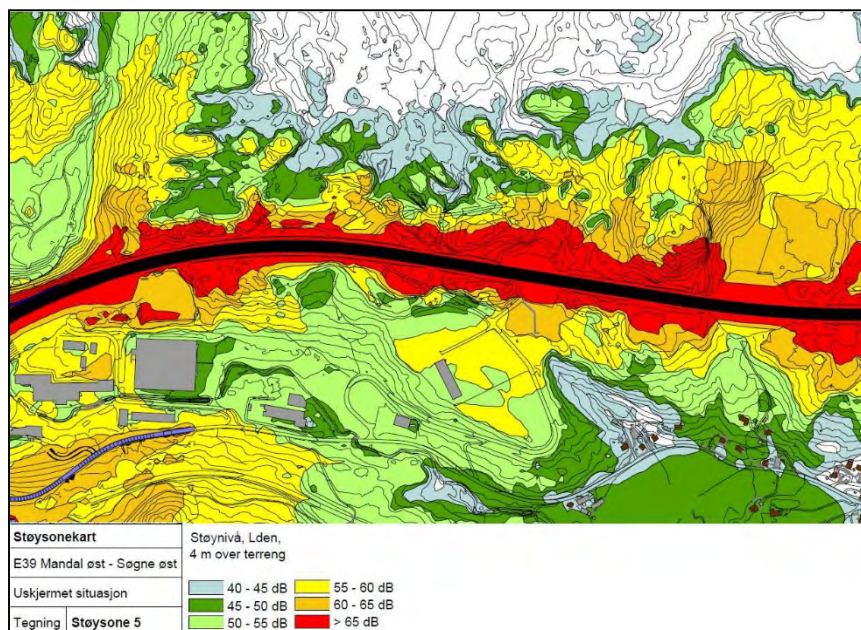


Figur 18: Viser nedbørsfelt for området (rosa linjer) og aktsomhetsområder for flom (lilla) (kilde: nve.no).

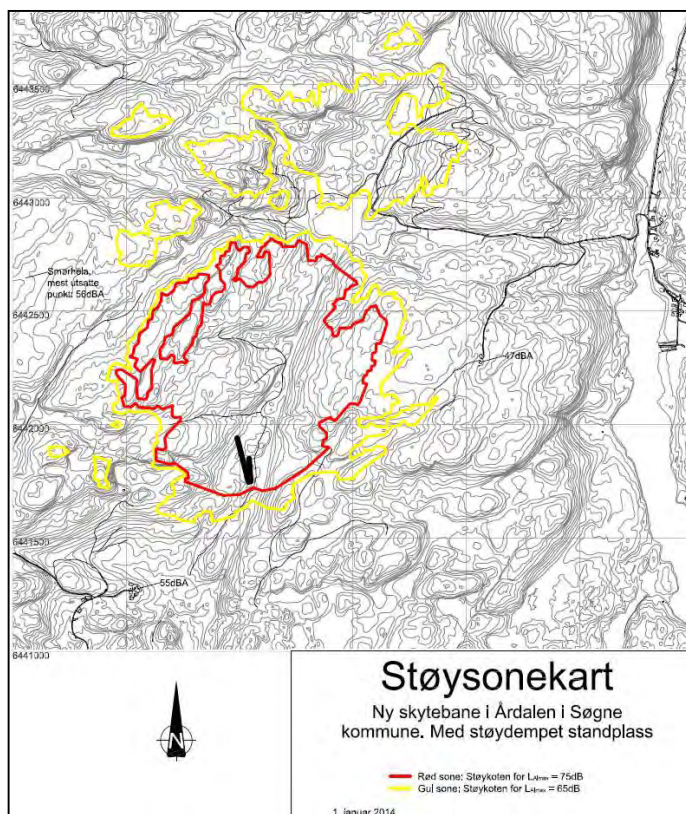
Støy

Planområdet er i dag lite påvirket av støy. Det er tidligere utført en støykartlegging av ny E39, som viser at sørlige deler av planområdet blir noe støypåvirket når veganlegget er ferdigstilt. Utbygging av næringsområdet vil føre til noe støy, men dette gir i liten grad negative konsekvenser for den type virksomheter som reguleringen skal planlegge for.

Nordvest på planområdet ligger Årdalen skytebane. I tilknytning til regulering av anlegget er det tidligere utført støyanalyse som viser at noe næringsareal mot vest kan bli støypåvirket fra skytebanen.



Figur 19: Viser støykart for ny E39 forbi planområdet (kilde: Nye Veier).



Figur 20: Viser støykart utarbeidet for Årdalen skytebane.

Luftforurensning

Planområdets beliggenhet er i utmarksområder. Det er tidligere utført en kartlegging av luftforurensning fra trafikken på ny E39 som viser at næringsområdet ikke blir negativt berørt. Området planlegges heller ikke for store luftforurensende fabrikker. Problemstillinger knyttet til luftforurensning vurderes derfor å være svært begrenset.

3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Angi kort hva som er hovedproblemstillingene som planarbeidet skal bidra til å løse.

Temaene og problemstillingene i tabellen under må tilpasses den enkelte plan. Temaene må henge sammen med målsettingene for planarbeidet, og med utredningstemaer i kap. 6.

Tema	Problemstillinger
Samfunnsutvikling	- Vurdering av type handel- og næringsvirksomheter som det bør åpnes for i området og hvilke virkninger dette gir ift Tangvall bydelssenter, øvrig- og regional senterstruktur. - Utviklingsmuligheter for næringsområdet som fremtidig knutepunkt ved ny E39 og for vestlig del av Kristiansand kommune. - Sikre fleksibilitet i planen slik at det blir rom for endringer dersom behovene endrer seg over tid.
BATP (Bolig-, areal- og transportplanlegging)	- Utvikling av planområdet i samsvar med overordnet areal- og transportpolitikk. - Hvilke konsekvenser som kan framkomme som følge av åpning for handelsvirksomheter på planområdet sett i sammenheng med utviklingen av biltrafikk opp mot kommunens målsetning om å inngå en byvekstavtale og krav om nullvekst i personbiltrafikken. - Sikre høy- men funksjonsmessig arealutnyttelse som tar høyde for- og ivaretar også fremtidige behov for drift og brukere av næringsområdet.
Trafikkavvikling	- Hvordan vil den evt. økte trafikken i planområdet ift handelsvirksomheter påvirke det nærliggende/det lokale veinettet. - God framkommeligheten for gående, syklende til- og fra næringsområdet. - Konflikter mellom gående, syklende og harde trafikanter. - Sikre gode løsninger for logistikktransport, renovasjon, nødetater/beredskap med et oversiktlig trafikksystem.
Tilgjengelighet	- Ivareta universell utforming. - Sikre adkomstmulighet til nærliggende skogs og utmarksområder.

Tilpasning til eksisterende landskap, nærmiljø og anlegg	- Innvirkningen på- og overgangen mot nærliggende bo-, nærmiljø og friluftsområder. - Formgivning og høyder på ny bebyggelse som gir et klart hovedgrep i området. - Kartlegge eksisterende landskap og muligheter for terrengbearbeidelse.
Klima og miljø	- Planområdets aktuelle bidrag til å oppnå kommuneplanens mål om 80% reduksjon i klimagassutslipp - Sikre/tilrettelegge/omdisponering av dyrket mark. - Plassering, omfang og opparbeidelse av deponiområder. - Overvannshåndtering og trygge flomveier. - Mobilitet, anlegg/infrastruktur som fremmer sykkel og gange. - Muligheter for ivaretagelse av eventuelle naturverdier i planområdet. - Etablering av eventuelle funksjonsmessige grøntområder og oppholdsområder. - Ivareta krav til støyforhold for støyfølsomme tiltak.
Gjennomføring	- Hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge ift. eksisterende bygg og infrastruktur. - Begrense påvirkning på naboer/nærmiljø i anleggsperioden. - Ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet i anleggsperioden. - Synergieffekter av pågående utbygging av ny E39.

4. RAMMER OG PREMISER

4.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

Aktuelle lover:

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

- Vegloven

Regionale planer og føringer

- Regional plan Agder 2030, attraktiv, samskapende og bærekraftig
Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:
 - o Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
 - o Verdiskaping og bærekraft
 - o Utdanning og kompetanse
 - o Transport og kommunikasjon
 - o Kultur

I regional plan for Agder er det beskrevet at Agder har et variert og konkurransedyktig arbeids- og næringsliv. Man må ivareta næringslivets behov for areal, og legge til rette for at virksomheter med mange besøkende lokaliseres i sentrumsområder.

Regional plan for Kristiansands-regionen, 2020 -2050

I planen lokaliseres næringsvirksomhet etter ABC-prinsippet. Det vil si at virksomheter som genererer mye persontransport og lite godstransport, lokaliseres slik at flest mulig kan nå virksomheten uten bruk av personbil. Mens virksomheter med lite persontransport og mye godstransport lokaliseres nær hovedtransportnettet. I planen er Lohnelie klassifisert som en C-område: Områder nær fjern vei:

«Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomhet er arealkrevende virksomheter som ikke er avhengig av godt kollektivtilbud eller god tilgjengelighet for gående og syklende. Slike virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i tilknytning til stam- og riksvei og ha god parkeringsdekning for bil. Virksomheter som benytter tog/skip/fly, bør lokaliseres i nærheten av trafikkknutepunktene for den aktuelle infrastrukturen.»

Når forslag til regional plan lå ute på høring anbefalte Kommunedirektøren i Kristiansand kommune at senterstrukturen i regional plan ble endret i samsvar med kommuneplanen, og at regional plan ble sluttbehandlet etter at kommuneplanen var vedtatt i Kristiansand bystyre. Kommunens tilbakemelding på denne planen va også bl.a. at regional planen bør gjenspeile senterstrukturen i kommuneplanen til Kristiansand kommune. Regional plan er per dags dato derfor mer begrensende mtp formål/type virksomheter enn arealplanstrategien til Kristiansand kommune.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

I kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030 er det lagt vekt på fire satsingsområder:

- Samskaping som drivkraft
- Kompetanse for verdiskaping
- Deltakelse og tilhørighet
- Byvekst med kvalitet

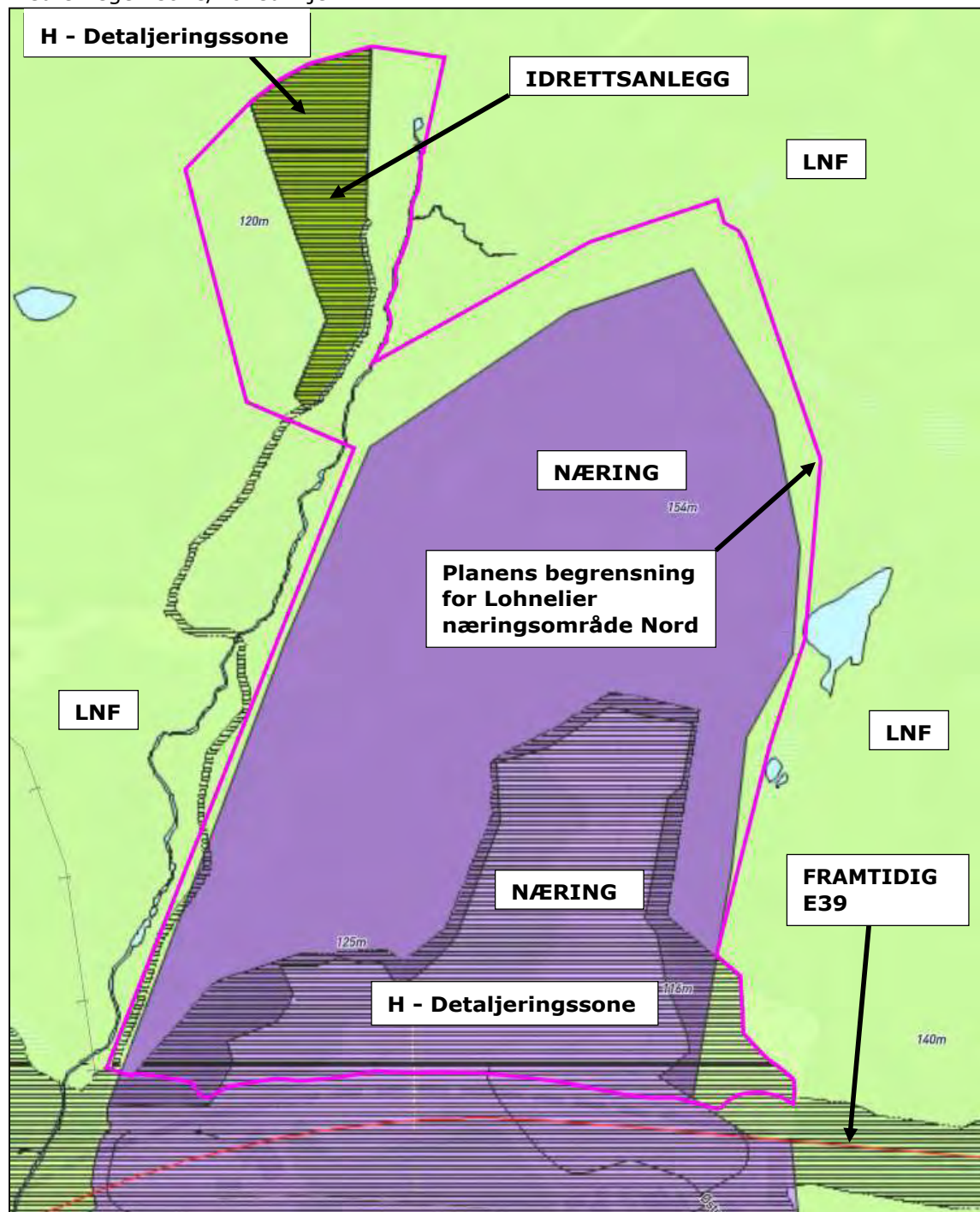
Overordnet arealstrategi 2017 – 2030 – en kompakt by ved sjøen.

Pkt. 11. Næringsparker: - «*Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelie. I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter*».

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023

I gjeldende kommuneplanen for Kristiansand kommune (Søgne) – kommuneplanens arealdel 2018-2030 (vedtatt 28.02.2019) er planområdet hovedsakelig satt av til

framtidig næringsvirksomhet, mens mindre deler er regulert til "LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag". Nordvestlige deler av området er satt av til "idrettsanlegg" (skytebane). Sør for planområdet er vegkorridor for ny fremtidig E39 regulert og satt av med en egen sone/hovedlinje.



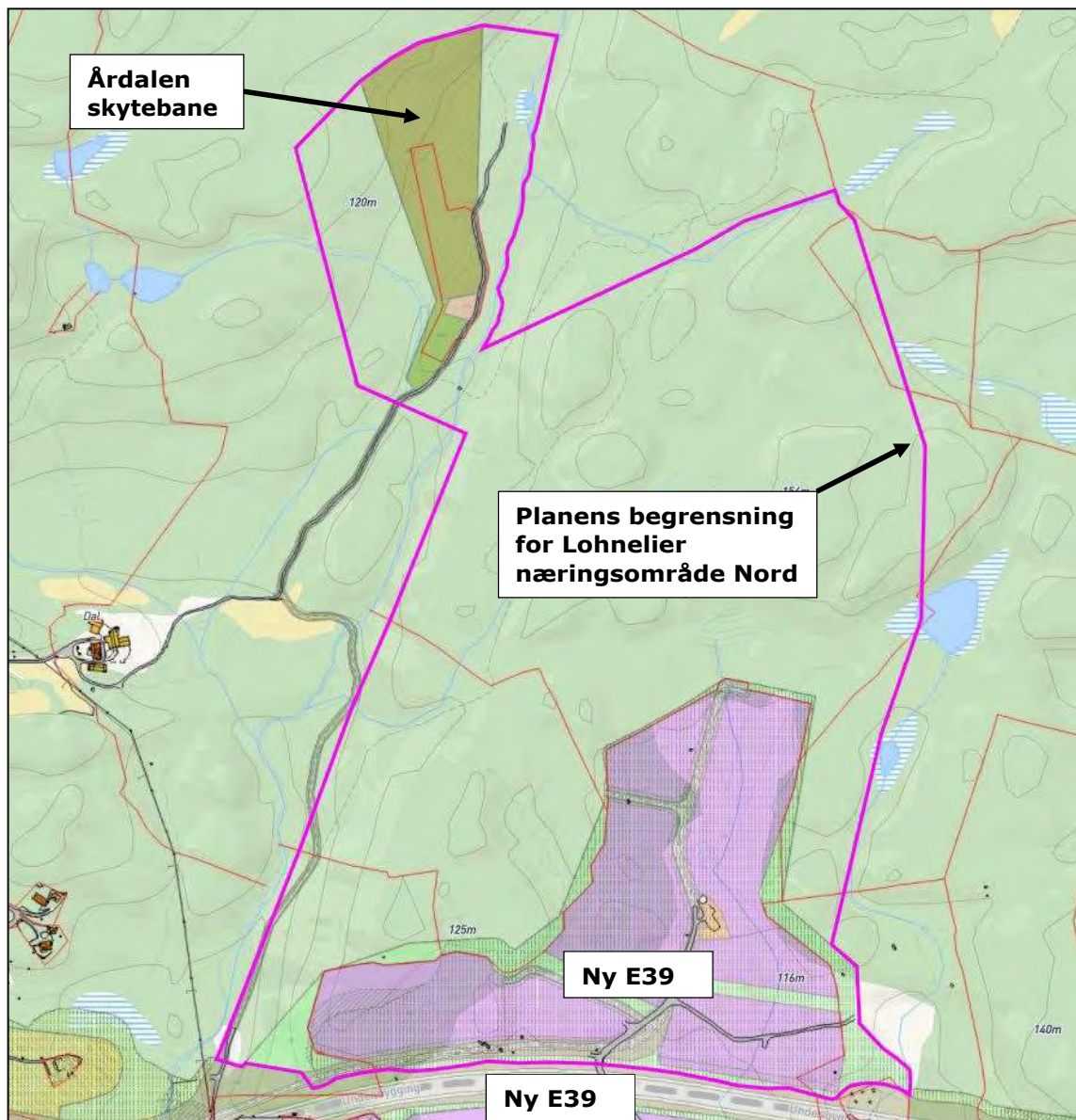
Figur 21: Viser arealformål i gjeldende kommuneplan.

4.2. Reguleringsplaner

Planarbeidet vil berøre/endre deler av følgende reguleringsplaner:

Detaljreguleringsplan for E39 Søgne øst - Mandal øst, PlanId: 201510 (vedtatt 22.06.2017).

De overlappende områdene er i E39-planen regulert til formål for «industri, håndverksbedrifter, lager», «Øvrige kommunaltekniske anlegg», «Vegformål», «Fortau», «Annen veggrunn grøntareal», «Vegetasjonsskjerm», «Parkeringsplass», samt hensynssone for «Bevaring naturmiljø» og bestemmelsesområde for «Midlertidig bygge- og anleggsområde».



Figur 22: Viser detaljreguleringsplan for ny E39 og områderegeringsplan for Årdalen skytebane med tilhørende arealformål.

Områderegulering for skytebane Årdalen, PlanId: 1018201109 (vedtatt 29.04.2015).

De overlappende områdene er i reguleringsplanen regulert til formål for «Forsamlingslokale», «Skytebane», «Veg», «Annen veggrunn – grønt areal», «Faresone – skytebane» og Faresone – Høyspenningsanlegg».

4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Norm for vann og avløp

Normal for vann og avløp oppgir normer for utforming av VA-anlegg. Dette skal sikre forventet kvalitet.

Veinormal

Veinormalene utarbeidet for å ivareta trafikksikkerhet, bomiljø, framkommelighet for alle, anleggskostnader, kommunal service og framtidig vedlikehold og drift av kommunaltekniske anlegg ved planlegging og bygging av boligområder og kommunale veier..

Normaler for utomhusanlegg

Normaler for utearealer gir krav til funksjoner og fysisk utforming for planlegging og opparbeidelse av nye kommunalt offentlig eide eller forvaltede uteområder/anlegg-, eller der det stilles krav om godkjent utomhusplan.

Avfallsteknisk norm

Renovasjonsløsninger skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES

5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

Referansealternativet er dagens situasjon, hvor kun de aktuelle utbyggingsformålene i detaljreguleringsplanen for ny E39 med sørliggende næringstomter og Årdalen skytebane blir bygget, mens resten av planområdet og dagens bruk videreføres og beholdes som LNFR-område.

5.2. Utbyggingsalternativet

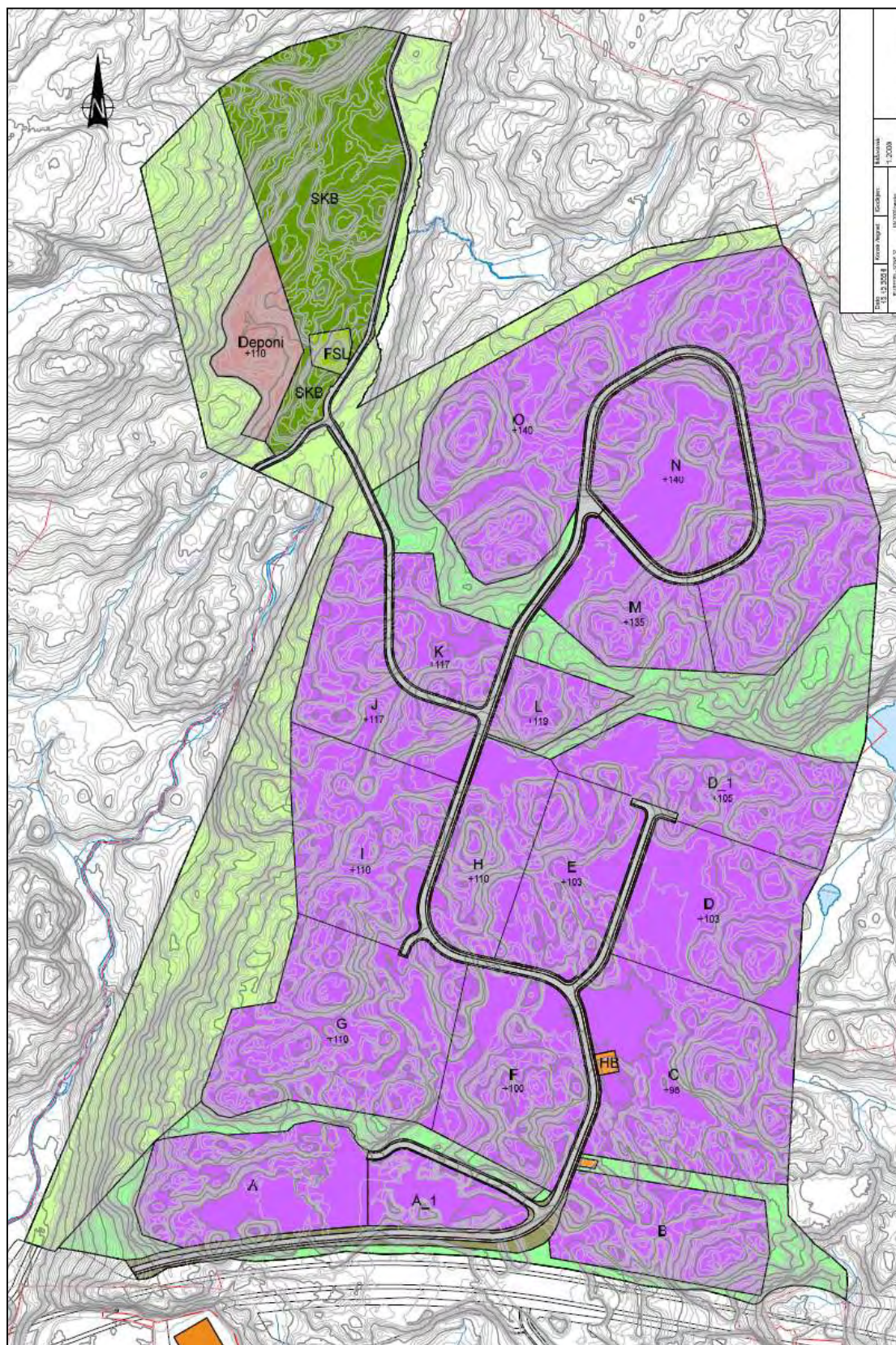
Planområdet ønskes regulert for formål og virksomheter knyttet til plasskrevende handel, industri, næring, logistikk, håndverksbedrifter og lager. Det ønskes også å se på muligheten til å regulere for etablering av servicefunksjoner på planområdet, eksempelvis bensinstasjon, energiladestasjon og servering. Denne typen formål mener man naturlig hører hjemme på planområdet og vil kunne øke områdets funksjon og attraktivitet som nærliggende handel- og næringsområde til ny E39 i vestlige del av kommunen.

Det er tidligere utarbeidet en mulighetsstudie til arealdisponering i planområdet. Inn- og utkjøring til næringsområdet vil være via ny hovedadkomstveg fra plankrysset ved E39. Nord på planområdet ser man mulighet for å etablere en ringsløyfe.

Fra hovedadkomstvegen i næringsområdet vil det kunne opparbeides næringstomter med bebyggelse. Planområdets tiltak og nye aktuelle virksomheter krever store arealer.

Tidligere utarbeidet mulighetsstudie til arealdisponering danner grunnlaget for videre planlegging. Under planarbeidet vil det grundigere vurderes tomteplassing/utforming og generell utforming, størrelser og høyder på bebyggelse, tiltak og anlegg i næringsområdet. For teknisk infrastruktur vil det tilstrebes at dette etableres i- eller langs med adkomstveger.

Under planarbeidet vil det vurderes løsninger som sikrer adkomst til Årdalen skytebane via etablering av en ny adkomstveg som går fra næringsområdet. Videre vil det vurderes hvor/hvordan avgravingsmasser skal håndteres. Et av forslagene inkluderer at deler av avgravingsmassene innpasses nærliggende skytebanen. Videre vil det vurderes også andre arealer/områder i planområdet for bruk og deponering av avgraving- og løsmasser.



Figur 23: Viser mulighetsstudie til arealdisponering i planområdet.

5.3. Utfordringer

Planområdet innehar småkuperte terreng, hvor terrenget ved aktuelle næringsareal går fra k+83 m.o.h i sør og videre opp til kotehøyde k+160.0 m.o.h i nordøst. Siden næringstomter og nye aktuelle virksomheter vil ha behov for større planerte arealer må det utføres terrenginngrep med fjerning av fjellkoller og utfylling av lavtliggende dalsøkk. Dagens landskap og terreng vil bli endret. Under planarbeidet vil det være viktig å vurdere hvilke virkninger inngrepene gir både fra lengre avstander og i nærheten av planområdet. Det vil også vurderes om utforming av tomtene og plassering av bebyggelse kan medvirke/bidra til å minimere synligheten av området der dette er hensiktsmessig for skjerming mot omgivelsene.

Ny E39 og tilhørende anlegg etableres sør for aktuelle næringsarealer. Det er allerede ivarettatt en effektiv og trafiksikker adkomst til-/fra næringsområdet for både harde og myke trafikanter under tidligere reguleringsprosess. Planområdets sørliggende områder innehar deler av reguleringsplanen til ny E39. Dette er gjort for å planlegge og regulere hele næringsområdet «i ett» med de problemstillinger og aktuelle løsninger dette måtte inneholde samlet sett for planområdet.

Planområdet ligger i nærheten av boliger i Dal (vest for planområdet) og områder for ferdsel og friluftsliv i nord og øst. Næringsområdet kan i den grad skape en barriere for ferdsel mellom vest- og østlige områder. Tilrettelegging og ivareta ferdselsmuligheter til utmark eller gjennom planområdet vil derfor vurderes i sammenheng med etablering av grøntområder-/korridorer eller offentlige parkeringsplasser som besøkende- eller personer som har arbeid i næringsområdet.

Siden det allerede er utført støyanalyse for ny E39 og Årdalen skytebane, samt planområdet ikke skal etableres for støysensitive funksjoner, vil støy som fagtema vurderes på overordnet nivå. Dette innebærer vurdering av støynivå fra anleggsmaskiner i vest og nord og østvendte områder med eventuelt avbøtende tiltak. Hvis det i fremtiden skal etableres støyende virksomhet i planområdet vil støykartlegging i den grad kreves i forbindelse med byggesøknad ved etablering av den aktuelle virksomheten.

Ved utbygging av nye områder vil det som oftest være utfordringer knyttet til inngrep i ubebygde natur og utmarksområder. I området vil naturmangfold kartlegges.

Ut ifra den kunnskapen som tidligere er kartlagt i andre utredningsrapporter og konsekvensutredninger om friluftsliv og naturressurser tilsier det at det er de nordlige områdene av planområdet som er mest brukt av lokale beboere. Disse arealene vil kunne bli berørt av nye næringsformål. Med bakgrunn av tidligere utredninger og kunnskapsinformasjon om området vurderes derfor som ikke nødvendig å gjennomføre en ny større kartlegging av områdenes bruk. Dialog med grunneiere i området vil derimot gjennomføres og eventuelt supplere med ny informasjon.

Med tanke på at fremtidens innovasjon kan gi forbedret teknologiske løsninger, vil planforslaget vise hvilke tiltak som næringsområdet og tilhørende infrastruktur kan hensiktsmessig tilrettelegges for.

I sammenheng med klima og miljø er det samtidig svært positivt at næringsområdet ligger langs med ny E39 med tilhørende kollektiv- og pendler parkeringsplasser, og utbygging av et nytt næringsområde vil i den sammenheng ha kort tilgang til bærekraftig mobilitet og tilgjengelighet for nye arbeidsmarkeder på tvers av kommunene vest i Agder.

Planområdet innehar ett nedslagsfelt med blant annet Dåsåna-elva og andre bekker og flere mindre diffuse vannveier. Under planarbeidet vil eksisterende nedslagsfelt, fordøyningseffekt og vannveier for eksisterende og fremtidig situasjon kartlegges. Dette

innebærer også vurderinger til hvilke tiltak som må gjennomføres for at nedstrømsliggende vannforekomster ikke forringes og om aktuelle vannmengder vil kunne håndteres i planområdet.

6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet.

Hele- og/eller deler av planområdet er tidligere kartlagt og vurdert for flere fagtemaer i følgende planer/prosjekter:

- Kommunedelplan for E39 (Statens vegvesen)
- Detaljreguleringsplan for E39 Søgne øst - Mandal øst (Nye Veier)

Dette gjelder fagtemaene landskap, naturressurser, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, samt støy og luftforurensning. Tidligere kartlegginger, grunnlagsinformasjon, verdivurderinger for disse fagtemaene vil derfor aktivt benyttes/videreføres under planarbeidet og konsekvensutredningen.

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen.

TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR		
Tema	Hva skal utredningen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Handel/trafikk	Det skal utføres en handelsanalyse med vurdering av type handel- og næringsvirksomheter som det bør åpnes for i området og hvilke virkninger dette gir ift Tangvall bydelssenter (inkl. Linnegrøvan), øvrig- og regional senterstruktur. - Handelsanalysen skal også inneholde en trafikkanalyse som viser hvilke konsekvenser som kan framkomme som følge av åpning for handelsvirksomheter på planområdet sett i sammenheng med utviklingen av biltrafikk opp mot kommunens målsetning om å inngå en byvekstavtale og krav om nullvekst i	• VistaVare – Vistas analyseverktøy for varehandelsutvikling og senterstruktur. • Osaker – Vistas analyseverktøy av næringslivets lokaliseringsmønster etter arealbruk. • KomStat – Vistas analyseverktøy for kommune-statistikk. • SP-modellen – Vistas analyseverktøy for utviklingstrekk i bysentrum versus utenfor sentrum. • Andhøys kjøpesenterregister – kjøpesenteromsetning.

	personbiltrafikken. Det vil også utføres en vurdering av om det kan etableres servicefunksjoner i planområdet. Trafikkanalysen skal også vurdere hvordan den evt. økte trafikken i planområdet ift handelsvirksomheter vil påvirke det nærliggende/lokale veinettet ved planområdet, kryssløsning ved ny E39 og Fv. 3975-Lohneveien.	
Landskapsvirkning	Det skal utføres en landskapsanalyse hvor fjern- og nærvirkning skal belyses.	Fagrapporter og utredninger fra kommunedelplan og detaljreguleringsplan for ny E39.
Kulturminner	Behov og omfang undersøkelser knyttet til kulturminner/kulturmiljø vil vurderes av Agder Fylkeskommune under varslingsperioden for oppstart av planarbeid.	Registrerte kulturminner. Fagrapporter og utredninger fra kommunedelplan og detaljreguleringsplan for ny E39.
Naturmangfold	Kartlegging og vurderinger naturmangfold og fremtidige virkninger som følge av ønskede tiltak.	Offentlige kartbaser. Lokalkunnskap. Utredninger i forbindelse med ny E39.
Friluftsliv	Det utarbeides fagrapport for landbruk og friluftsliv. Kartlegge og beskrive dagens innhold og bruk av området.	Offentlige kartbaser. Lokalkunnskap. Utredninger i forbindelse med ny E39.
Naturressurser	Fagtemaet Naturressurser er en samlebetegnelse som innebefatter temaer som jordressurser (jordvern), skogressurser, mineralressurser og andre viktige miljøverdier og naturressurser som er relevante for planområdet. Det utarbeides fagrapport som inneholder kartlegging og vurdering av aktuelle temaer. Rapporten vil også inneha en vurdering vedrørende omdisponering og endring av landbruksareal.	Offentlige kartbaser. Lokalkunnskap. Utredninger i forbindelse med ny E39.

Teknisk plan/vannressursloven	Det utarbeides en hovedplan med beskrivelse for VA-anlegg og overvannshåndtering i planområdet. Det skal også utredes forholdet til vannressursloven og vannforskriften §12, med særlig fokus på avrenning og forurensning fra ny situasjon. Vannressursloven og vannforskriften §12 vil bli vurdert og belyst. Dette innebærer også kartlegging av vannforekomster, nedslagsfelt og vannkvalitet.	VA-norm Kristiansand kommune. Detaljreguleringsplan- og byggeplan for ny E39.
--------------------------------------	---	--

TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN		
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Samfunnshensyn	Vurdering av type næringsvirksomheter som det bør åpnes for i området og eventuelle fremtidige utviklingsmuligheter for næringsområdet som fremtidig knutepunkt med nærhet til hovedvei (E39).	Offentlige kartbaser. Lokalkunnskap. Vurderinger i forbindelse med andre planarbeider med E39/kommuneplanen.
Trafikk og veg	Fastsetting av vegsystem og løsninger for myke trafikanter. Tilkobling mot adkomstveg fra ny E39 og tilhørende anlegg. Offentlig tilgjengelige parkeringsområder for besøkende og brukere til næringsområdet. Adkomst til Årdalen skytebane igjennom planområdet. Utarbeidelse av en mobilitetsplan for planområdet, med fokus på miljøvennlige løsninger som kan realiseres.	Detaljreguleringsplan- og byggeplan for ny E39. Vegnormaler for Kristiansand kommune og Statens vegvesen. Kommuneplanen for Kristiansand kommune. Vegnorm for Kristiansand kommune.
Teknisk infrastruktur	Muligheter for energiforsyning og tilkobling til eksisterende nett. Hensynet til høyspentlinjer avklares. Det vil også vurderes muligheter for etablering av alternative energikilder på området.	Agder Energi Nett.
Utbyggingsvolum og utbyggingsetapper	Avklare mulig utbyggingstakt og utviklingen av næringsområdet. Estetikk og kvalitetskrav til utforming av området og bebyggelse. Avklare krav til tekniske planer, utomhusplaner og miljøoppfølgingsprogram.	

Anleggsperioden	Vurdere om det må gjennomføres noen midlertidige tiltak i utbyggingsperioden.	
Nærmiljø	Vurdering av virkninger av nytt næringsområde for vestliggende boliger/nærmiljø i Dal.	
Klima og miljø	Planområdets aktuelle bidrag til å oppnå kommuneplanens mål om 80% reduksjon i klimagassutslipp. Klimagassutslipp mht. endringer i arealbruk, infrastruktur og utbygging skal belyses, og det skal vurderes muligheter for avbøtende- eller klimatilpassede tiltak. Det skal lages et notat som beskriver konsekvensene av ny situasjon med bearbeidet terreng med fokus på overvann/fordrøyning innenfor planområdet og fare for flom av tilliggende vassdrag. Belyse støy mot/fra næringsområdet. Dette inkluderer blant annet boliger/ nærmiljø i Dal langs Eikestølveien. Hvordan påvirker næringsområdet nærområdene og bruken.	
Grunnforhold - sulfid	Det vil utarbeides en rapport med vurdering av forekomster av sulfidholdig berg i planområdet. Informasjonen vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen til planforslaget.	Informasjon fra NGU, NVE, miljødirektoratet og Vannportalen. Informasjon fra tidligere arbeider med ny E39 og vurdering av sulfidførende bergarter langs E39 Kristiansand-Mandal.
ROS-analyse	Det gjennomføres ROS-analyse ihht. plan- og bygningsloven.	Offentlige kartbaser. Lokalkunnskap. Utredninger i forbindelse med ny E39.

7. PLANPROSESSEN

7.1. Framdriftsplan

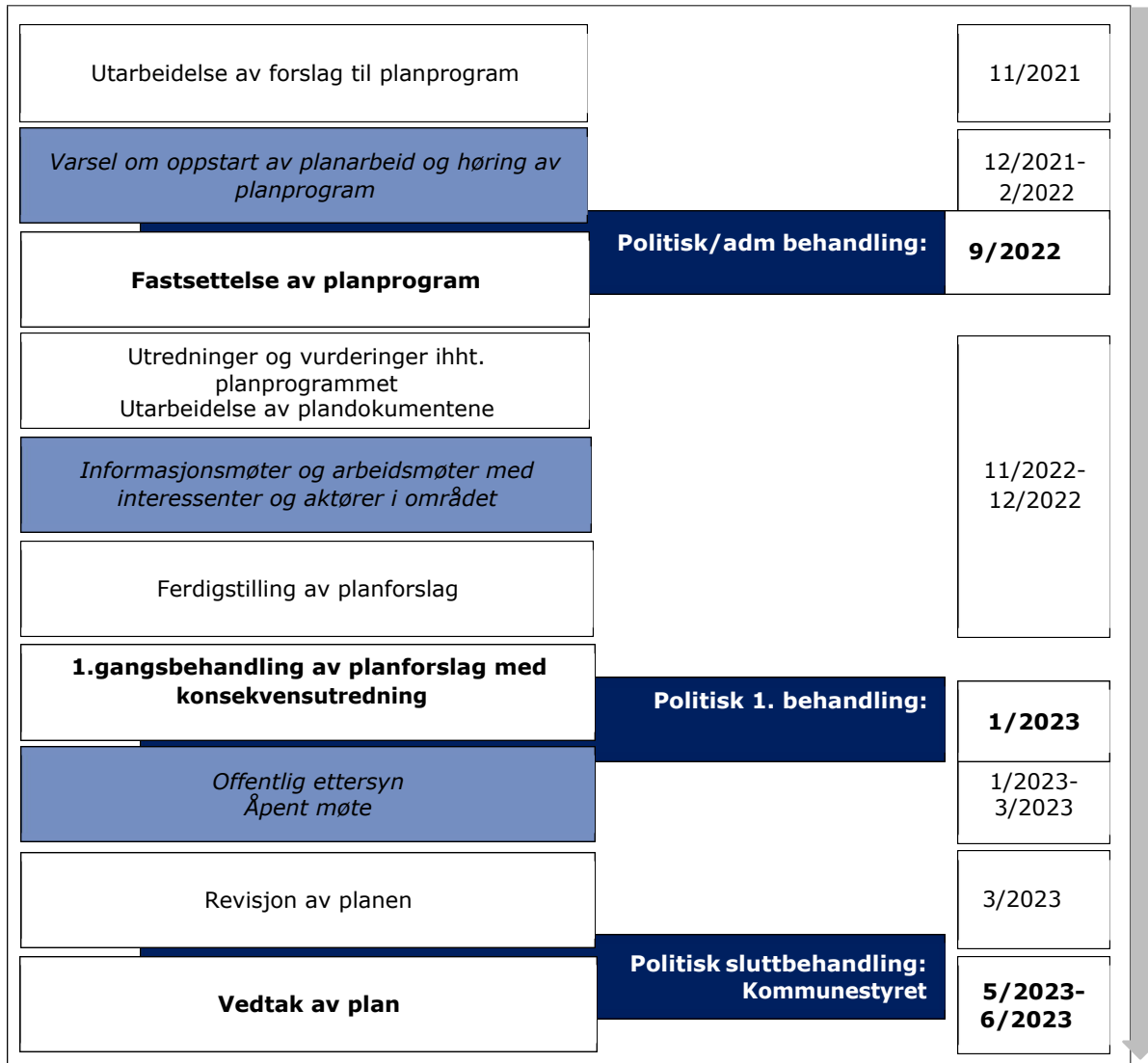


Fig. nr 24 Fremdriftsplan

7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

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

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området. Eventuelle møter planlegges i henhold til gjeldende korona-restriksjoner.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Opprette dialog og eventuelt avholde møter/befaring under perioden for varsel om oppstart, og under offentlig høring.
- Dialogmøter med næringsforeninger, interesseorganisasjoner (jaktlag) og velforeninger.

Dialog og koordinering med offentlig instanser:

- Behandling i regionalt planforum ved oppstart av planarbeid (hvor representanter fra Statsforvalteren i Agder, Statens Vegvesen, Agder Fylkeskommune, Statens Kartverk m.fl. møtes).
- Dialogmøter med de aktuelle instansene.
- Dialogmøter med Nye Veier og entreprenør.
- Dialogmøter med Kristiansand kommune.

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

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/reguleringsplaner.

8. KILDER OG REFERANSER

Angi de aktuelle kildene og referansene for planprogrammet

Askeladden, riksantikvaren, <http://www.asketadden.ra.no>

Kristiansand kommune. Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Detaljreguleringsplan for E39 Søgne øst - Mandal øst, PlanId: 201510 (vedtatt 22.06.2017).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=Lov%20om%20planlegging%20og%20byggesaksbehandling>,

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009.

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1981-03-13-6>

Lov om forvaltning av naturens mangfold

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

Vannforskriften <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-12-15-1446>

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

NVE kartkatalog, <https://kartkatalog.nve.no/#kart>

Artsdatabanken <https://www.artsdatabanken.no/>

Statens vegvesen Håndbok v712 versjon år 2014

<https://vegvesen.brage.unit.no/vegvesen-xmlui/bitstream/handle/11250/2371314/hb-V712-2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Statens vegvesen Håndbok v712 versjon år 2018

<https://www.vegvesen.no/siteassets/content/vedlegg/handboker/hb-v712-konsekvensanalyser-2021.pdf>

9.1. Mulighetsstudie med arealformål

