

Søgne kommune

Planbeskrivelse Kommunedelplan for Tangvall

Vedtatt 26.05.2016.
Revidert i tråd med vedtak.

Innhold

1	Bakgrunn og rammer for planarbeidet.....	3
1.1	Formålet med planarbeidet.....	3
1.2	Nasjonale og regionale føringer	3
1.2.1	Nasjonale føringer	3
1.2.2	Regionplan Agder 2020	3
1.2.3	Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050	3
1.3	Planavgrensning	4
2	Beskrivelse av planområdet	4
2.1	Bolig / befolkning.....	4
2.2	Næring	5
2.3	Naturmangfold	5
2.4	Landbruk og kulturlandskap	6
2.5	Kulturminner	7
2.6	Trafikk og støy	7
2.7	Friluftsliv og idrett	8
2.8	Flom og ras	8
3	Utbyggingsstrategier og alternativer.....	10
3.1	Mulighetsstudie for Tangvall	10
3.1.2	Utviklingsmuligheter.....	13
3.2	Oppgradering av kollektivknutepunktet i Tangvall sentrum	15
3.3	Skolesenter og idrettsanlegg på Tangvall	16
3.4	Omsorgssenter	17
3.5	Avlastning av Hølleveien.....	17
3.6	Gang- og sykkelveier og turvei langs elva	19
4	Innkommne innspill ved varsel om planoppstart	20
5	Innspill ved offentlig ettersyn og høring av planen	25
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	26
7	Konsekvensutredning	26
7.1	Vurderinger av virkningene av planens samlede arealbruksendringer	26
7.1.1	Bolig	26
7.1.2	Næring	26
7.1.3	Offentlig formål	26
7.1.4	Samferdsel og infrastruktur.....	27
7.2	Samlet virkning etter utredningstema.....	27
7.3	Forslag som er vurdert og forkastet	29
8	Vedlegg.....	29

1 Bakgrunn og rammer for planarbeidet

1.1 Formålet med planarbeidet

Det skal legges til rette for at Tangvall skal være et levedyktig sentrumsområde og et godt boområde. Det er vedtatt at det skal etableres en ny videregående skole på Tangvall, arealer til denne innpasses i planen. Videre er det behov for utvidelse av omsorgssenteret og avklare arealbehov til dette.

Tangvall har i dag utfordringer knyttet til blant annet infrastruktur og grønnstruktur. Infrastruktur, plassering av funksjoner og grønnstruktur har vært viktig å vurdere i planarbeidet. Det har i planarbeidet blitt lagt vekt på muligheter for framtidig fortetting og transformering av eksisterende bebygde områder. Elva med kantsone skal ivaretas og elva skal knyttes tettere til sentrum som et natur- og turområde. Detaljhandelen og privat tjenesteyting ønskes konsentrert i sentrumsområdene, mens håndverksbedrifter og storvarehandel videreføres på Linnegrøvan.

1.2 Nasjonale og regionale føringer

1.2.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt 12. juni 2015), oppsummerer de oppgaver og interesser regjeringen mener det er viktig at kommunen fokuserer på i planleggingen. De nasjonale føringene skal legges til grunn for kommunens arbeid med planer. Hovedoverskriftene i de nasjonale forventningene er:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Andre aktuelle nasjonale retningslinjer for planleggingen er (ikke uttømmende):

- Retningslinje for behandling av støy i planlegging (T-1442)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

1.2.2 Regionplan Agder 2020

Den regionale planen skal legges til grunn for den kommunale planleggingen og det forventes at relevante tiltak innarbeides i kommunens planer.

I Regionplan Agder 2020 er det satt opp fem satsingsområder for Agder mot 2020:

- Klima: Høye mål – lave utslipp
- Det gode liv: Ager for alle
- Utdanning: Verdiskapning bygd på kunnskap
- Kommunikasjon: De viktige veivalgene
- Kultur: Opplevelser for livet

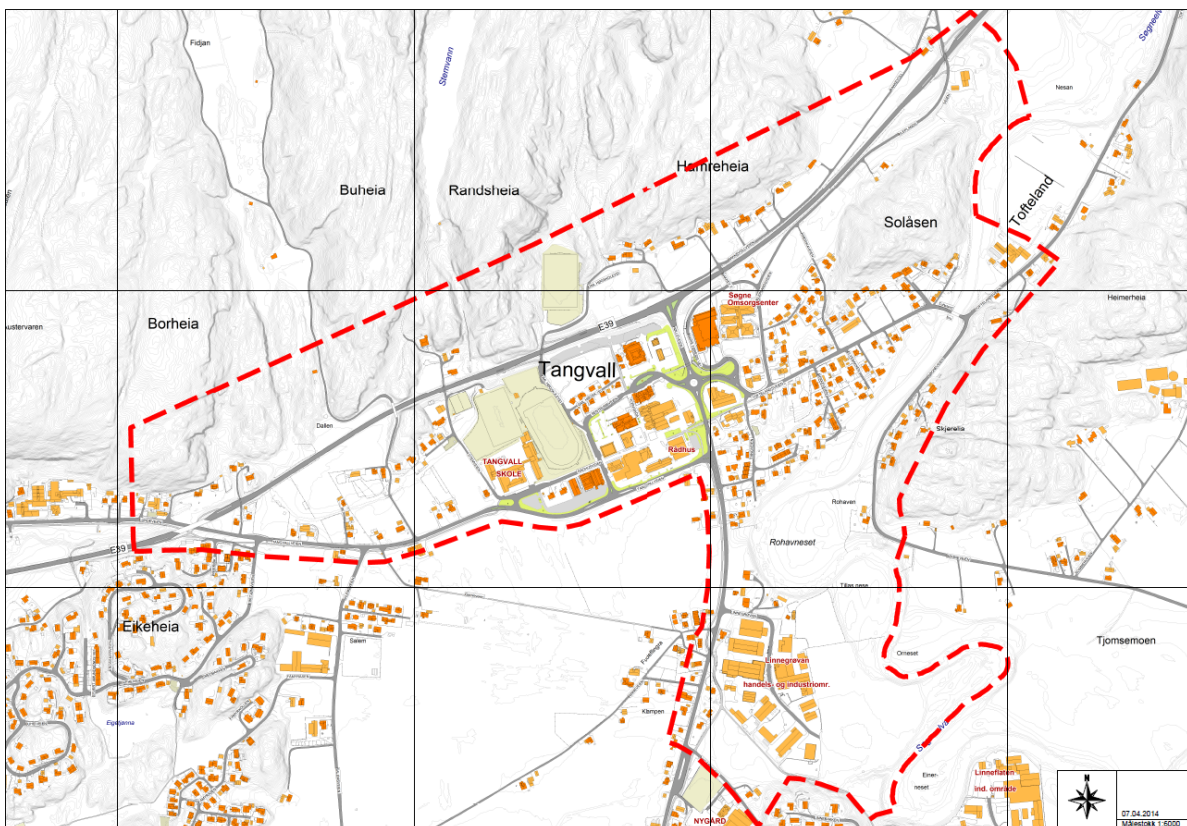
1.2.3 Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050

Regional plan for Kristiansandsregionen skal være retningsgivende for kommunens planlegging. I planen er Tangvall definert som et kommunesenter. Kommunesentrene skal styrkes og det legges

ingen begrensninger på handel. Det framgår av planen at sentrum skal utvides til også å omfatte Linnegrøvan. Det er i planen anbefalt at Tangvall bygges ut ytterligere med boliger, handel og næring mot øst og vest. Det er anbefalt at kontorarbeidsplassene i Søgne konsentreres til Tangvall/Linnegrøvan, hvor det er mulig å gi et godt kollektivtilbud.

1.3 Planavgrensning

Tangvall er kommunesenteret i Søgne kommune og ligger tett opptil dagens E 39. Planområde omfatter innfallsportene til Tangvall og randsonene til dagens sentrum. I overordna planer er det lagt opp til framtidig sentrumsutvidelse mot øst og vest. I sørlig retning omfatter planområdet Linnegrøvan næringsområde. Ved senere rullering av kommuneplanen kan det bli aktuelt å innlemme kommunedelplanen for Tangvall i kommeplanens arealdel.



Figur 1 Varslet planavgrensning ved oppstarten av planarbeidet.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Bolig / befolkning

Ca. 1000 av Søgne kommunes 11000 innbyggere bor i dag på og rundt Tangvall. Hovedvekten av befolkningen i kommunen bor sør for Tangvall og østover mot Langenes. Andre større boligfelt er Vedderheia og Ausviga. Store deler av den framtidige boligbyggingen i Søgne er gjennom gjeldende planer, planlagt på Kjellandsheia, ca. 2 km vest for Tangvall.

Søgne kommune har hatt en befolkningsvekst over tid, men med en noe svakere vekst de siste årene. Med middels vekst i årene framover, vil Søgne runde 14000 innbyggere innen 2040 i følge SSB sine prognoser.

Søgnes befolkning er i dag relativt ung, men det forventes en kraftig vekst i de eldste aldersgruppene fram mot 2030 og 2040. En stor andel av boligene på Tangvall er eneboliger, spesielt på østsiden av Hølleveien. Trolig vil det med flere eldre bli behov for flere mindre boliger i form av leiligheter og lignende. I 2013 var det i følge tall fra SSB ca. 2,4 personer per husholdning i Søgne. Med en økende andel eldre vil antall personer per husholdning gå ned. Dersom en legger til grunn ca. 2 personer per husholdning i 2040 vil en da ha behov for 1500 flere boliger i Søgne, enn det vi har i dag. I tråd med nasjonale mål om reduksjon i personbiltrafikken bør nye boliger plasseres nær kollektivtilbud og med gangavstand til servicefunksjoner og tjenestetilbud. I Søgne bør det derfor legges til rette for at flere kan bo på Tangvall. Tangvall og Kjellandsheia vil tilby ulike bokvaliteter og gir en god bredde i boligtilbudet i kommunen.

2.2 Næring

Med næringsarealene på Linnegrøvan er det ca. 35 000 m² med eksisterende næringsarealer innenfor planområdet. I det området som kan omtales som det gående handelssentrumet av Tangvall, er det blant annet 5 matbutikker, klesbutikker, blomsterforretning, lekebutikk, parfymeri, sportsbutikk, vinmonopol, etc. På Linnegrøvan er det mer bilbasert handel og håndverksbedrifter. Utvalget av butikker er relativt godt, men det er flere lokaler som står tomme. Representanter fra handelsnæringen uttrykker at det er vanskelig å få høy nok omsetning til å ha lønnsom drift.

2.3 Naturmangfold

Det er flere naturverdier i områdene på og rundt Tangvall. I liene nord for E 39 er det flere områder med edellauvskog og områder med eldre skog med innslag av død ved. Dette er områder som er viktige leveområder for flere arter og som bidrar til et rikt biologisk mangfold.



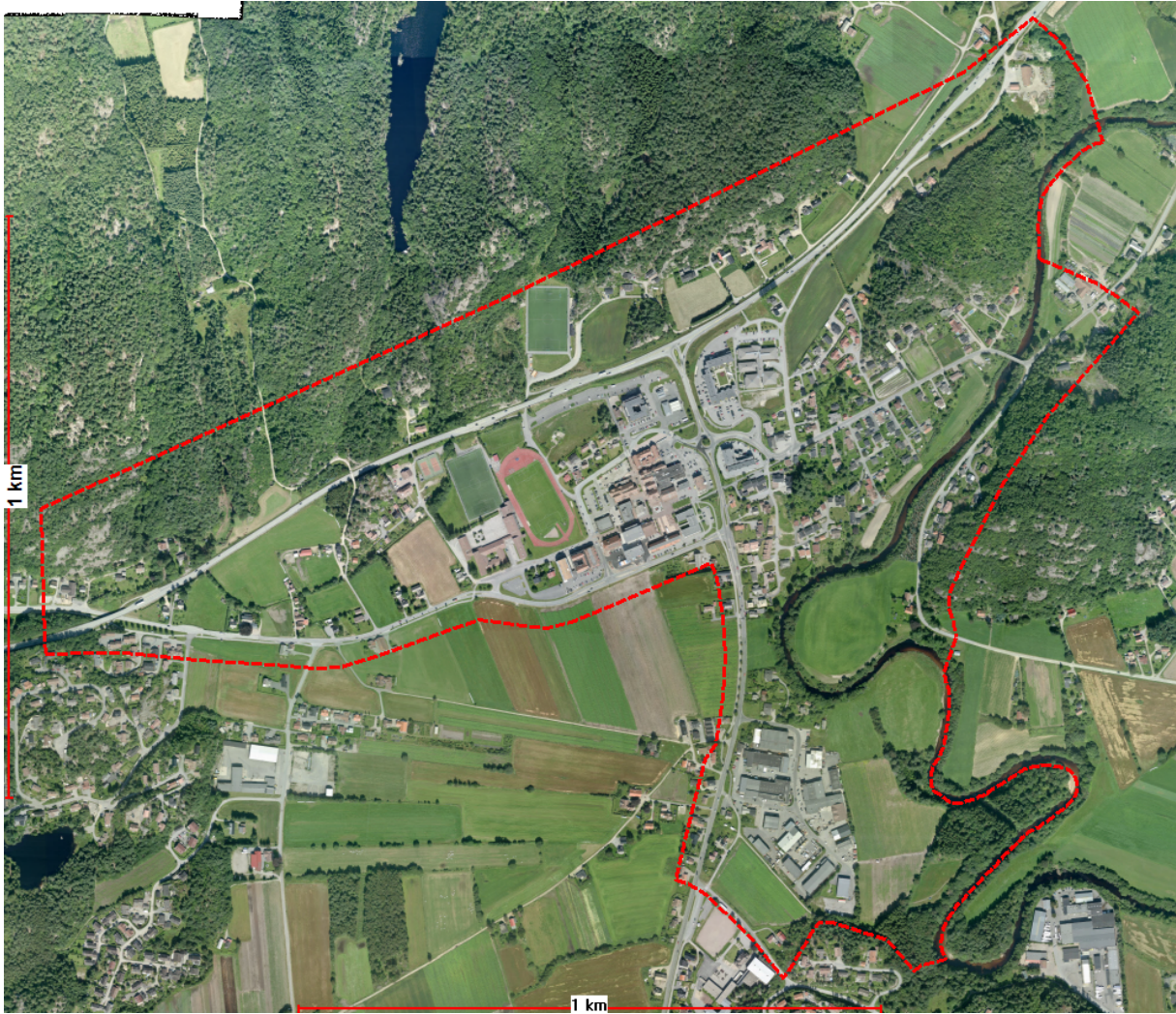
Figur 2 Søgneelva, (foto Vibeke Wold Sunde).

Nede på sletta renner Søgneelva inn fra Songdalen kommune. I naturbasen er elva registrert som en svært viktig naturtype. Elva renner rolig i store meandrerende svinger. Det er en rik kantvegetasjon og elva med kantsoner er leveområdet for mange insekter og fugler. Elva er sjørrettførende og vernet mot kraftutbygging gjennom verneplan for vassdrag. Bildet over viser elva og den frodige vegetasjonen rundt.

De store sammenhengende jordbruksområdene på Tangvall, blant annet jordene sør for Tangvallveien er rasteområde for en rekke fuglearter. Søgnejordene er kjent for sitt rike fugleliv og besøkes gjerne av ornitologer på jakt etter en sjelden gjest.

2.4 Landbruk og kulturlandskap

Sentrumsbebyggelsen på Tangvall er etablert på tidligere dyrka arealer og grenser til store sammenhengende dyrka arealer i sør. Det drives aktivt landbruk tett på sentrumsbebyggelsen.



Figur 3 Flyfoto over Tangvall (Søgne kommune).

I skog og landskap sitt markslagsskart er det registrert ca. 200 daa fulldyrka mark innenfor planområdet til kommunedelplanen for Tangvall. Av disse arealene er ca. 62 daa regulert eller avsatt til vei eller bygggeområde i gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan. I hovedsak er det snakk om arealer til utvidelse av E 39 og utvidelse av næringsområdene ved Linnegrøvan, samt sentrumsområde øst for Hølleveien. Deler av arealene som i gjeldende reguleringsplaner er regulert til landbruk er avsatt til framtidig sentrumsformål i kommuneplanen. Ved å se på flybilde over Tangvall, ser en tydelig hvilke arealer hvor det drives aktivt landbruk i dag. De største sammenhengende landbruksarealene ligger sør for sentrumsbebyggelsen på Tangvall. Dette området er ikke tatt med i planområdet for kommunedelplanen.

2.5 Kulturminner

Innenfor og i randsonen til planområdet er det registrert flere kulturminner. Vest for ungdomsskolen er det et bosetning-aktivitetsområde, Håverstads og Heimdals jorde (ID 13542). I området er det funnet bosetningsspor fra steinalderen, jernalderen og middelalderen. Området er automatisk fredet etter kulturminneloven. Dersom området skal omdisponeres til utbygging, må det søkes om å frigi området.



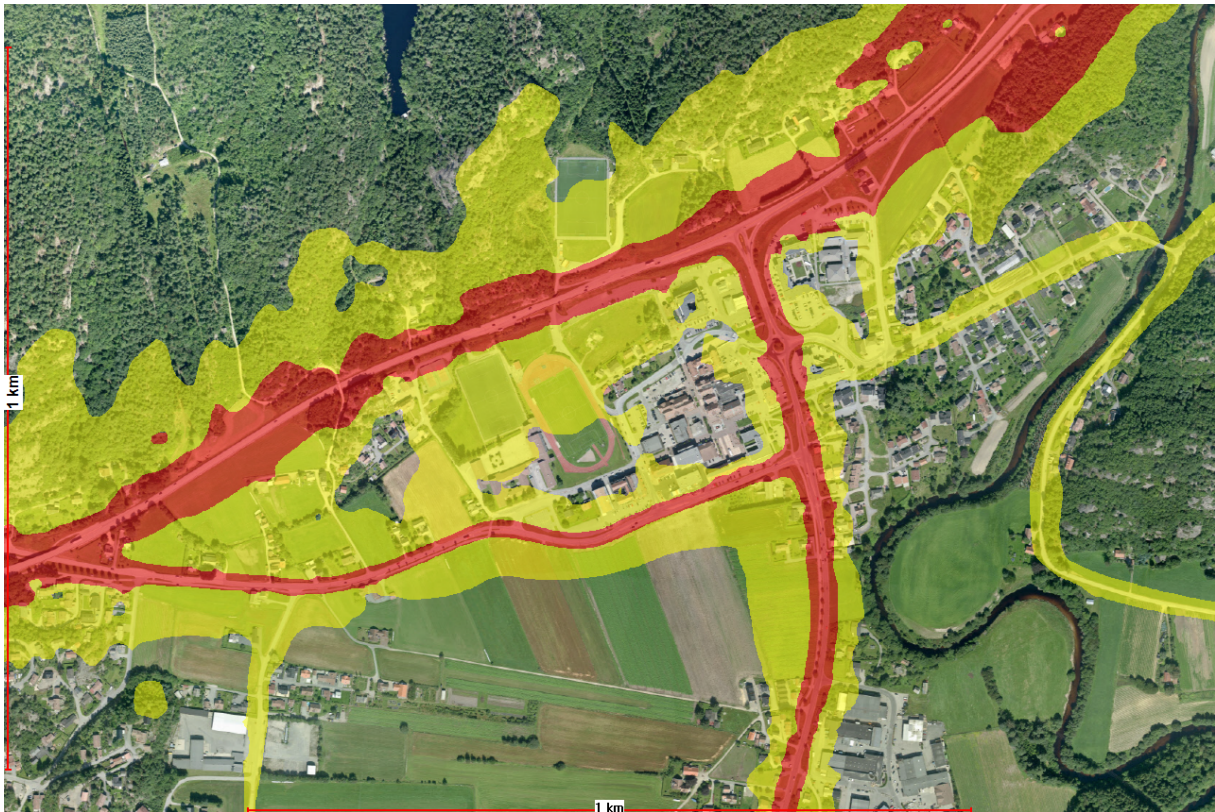
Figur 4 Håverstads jorde, bilde fra undersøkelser gjort i 2002 (Foto fra rapport, Morten Olsen).

Flere av enkeltfunnene ved Tangvall er gjort i forbindelse med bygging og utvidelse av E39. Helt øst i planområdet inngår noe av Kleppeland (ID 91700). I området er det funnet flere spor etter bosetting fra jernalder. Lokaliteten er fjernet i forbindelse med utvidelsen av E 39.

2.6 Trafikk og støy

Tangvall ligger omkranset av trafikkerte veier. I tellinger Sweco og Statens vegvesen har gjennomført i 2015 framgår det at på E 39 øst for Tangvall er en årstdøgntrafikk på 17100 biler, mens det vest for avkjørselen til Tangvall er 11400 biler i døgnet. Beregninger for 2040 viser at årstdøgntrafikken på disse punktene vil bli redusert til henholdsvis 12600 og 5600 biler. Det forutsettes da at det er bygd ny E 39 inn i landet og at Kjellandsheia er utbygd. På Hølleveien sør for Tangvall er årstdøgntrafikken ca. 10300 biler. Trafikkmengden her forventes å være relativt stabil fram mot 2040. (vedlegg 4)

Store deler av Tangvall ligger på grunn av trafikken i rød eller gul støysone. Kartutsnittet under viser beregnede støysoner med dagens trafikk. Med omlegging av E 39 vil det bli mindre tungtrafikk på det som i dag er E 39 forbi Tangvall, ellers viser trafikkberegningene at det fortsatt vil være betydelig trafikk og dette må det tas hensyn til ved planlegging av nye tiltak på Tangvall. Støysonene legges inn som hensynssone i plankartet.

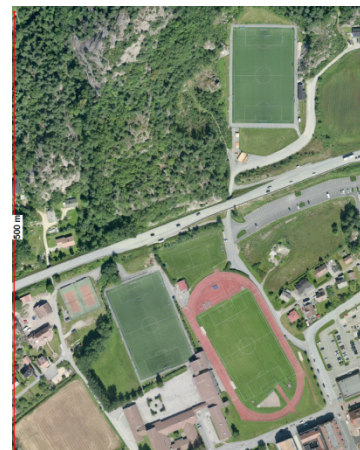


Figur 5 Støysoner med dagens trafikksituasjon (SVV og Søgne kommune).

2.7 Friluftsliv og idrett

Idrettsanleggene har en sentral plass på Tangvall i dag. Det er både friidrettsbane, fotballbaner og tennisbaner i tilknytning til ungdomsskolen.

Nord for Tangvall er det større sammenhengende skogsområder som benyttes både til friluftsliv, trening og konkurranser. Hellersdalen er et mye brukt turområde med sti blant annet opp til Lindåsen. Deler av arealene langs elva benyttes noe til aktiviteter, spesielt områdene ned mot elva ved Nygård skole brukes som turområde for skole og barnehage. Elva benyttes også til fiske. Det er i dag ikke tilrettelagte fiskeplasser i den delen av elva som renner forbi Tangvall, men det er flere plasser hvor det er mulig å fiske fra.



Figur 6 Idrettsanleggene på Tangvall (Søgne kommune).

2.8 Flom og ras

Områdene nær Søgneelva er flomutsatt. NVE har utarbeidet et flomsonekart for Søgneelva. Kartet viser at flere av de eksisterende boligene ligger i flomsone ved en 200-årsflom. Flomsone for 200-årsflommen legges inn som hensynssone i plankartet. Som et resultat av klimaendringen forventes det mer og kraftigere nedbør. Dette gjør at det kan oppstå flomsituasjoner også andre steder og oftere enn det beregningene legger til grunn. Ved detaljregulering av områder er det viktig å sikre trygge flomveier og legge til rette for å åpne / unngå å lukke bekker der det er mulig.

Tangvall ligger på ei slette hvor det er lite fare for ras. Terrenget nord for Tangvall er bratt, og i dette området viser NVE sitt aktsomhetskart at det kan være fare for snøskred og noen mindre områder med fare for steinsprang. Det er også markert område med mulig snøskredfare på Solåsen. Aktsomhetssonene er framstilt ved GIS-analyse for beregning av helningsgrad i terrenget. De er derfor grovmaskede og det er ikke gjort noen konkret vurdering av rasfaren. Områdene vises i plankartet med hensynsone for ras. Det settes krav om en geoteknisk vurdering av områdene før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak.

3 Utbyggingsstrategier og alternativer

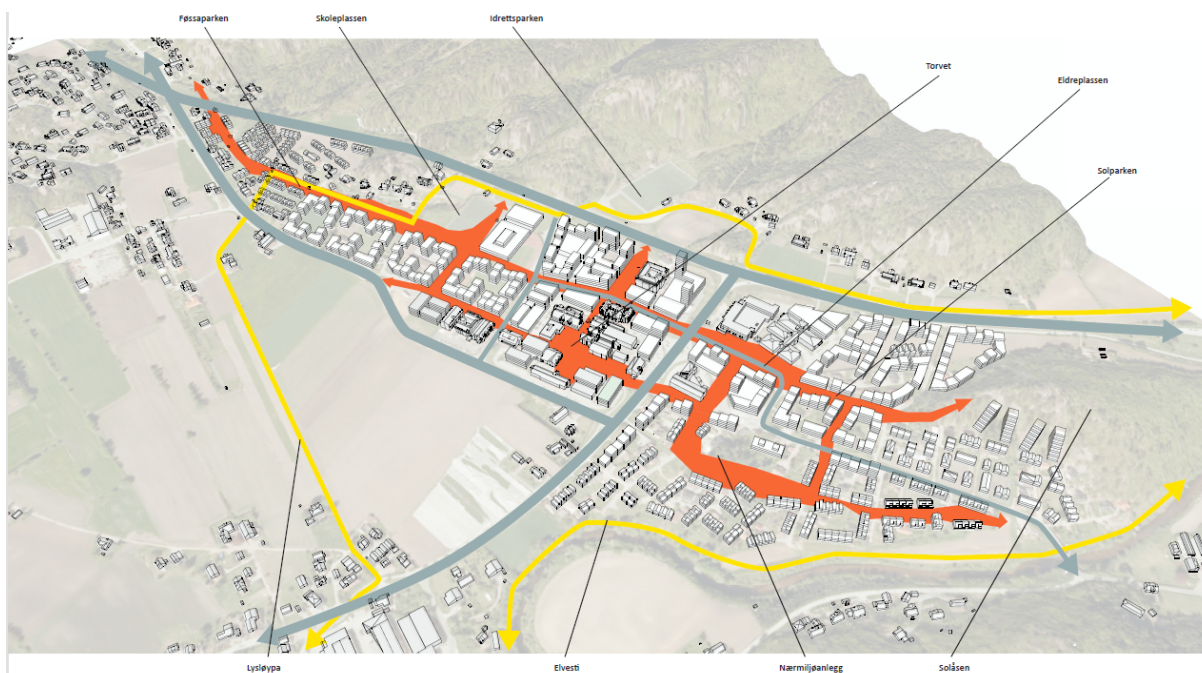
3.1 Mulighetsstudie for Tangvall

For å danne et godt grunnlag for å vurdere framtidig utvikling av Tangvall er det gjennomført en mulighetsstudie for Tangvall. Asplan Viak AS ble engasjert som konsulent. Bestillingen fra Søgne kommune var å vurdere plassering av funksjoner, grønnstruktur og infrastruktur. Mulighetsstudiet gir ikke noen fasit for hvordan Tangvall skal utvikles, men gir noen alternative strategier som vi kan bygge videre på i planleggingen. (Vedlegg 3)

Som en del av arbeidet med mulighetsstudiet ble det gjennomført et medvirkningsopplegg med representanter for barn og unge, innvandrere, eldre og voksne. Målet med medvirkningsopplegget var å kartlegge hvordan de ulike gruppene bruker sentrum og hvilke områder de liker og ikke liker. Hovedfunnene fra gjennomgangen med gruppene er at folk i hovedsak liker sentrum og idrettsplassen. Mange peker på at området ved bussterminalen er uoversiktlig og flere av krysningspunktene mellom gang- og sykkelveier og bilveier kan bli bedre (Vedlegg 3). Ut i fra innspillene er det viktig å jobbe videre med å etablere trygge gangveier, knytte disse til grønnstruktur i og utenfor sentrum og legge til rette for gode møteplasser med ulike kvaliteter i sentrum.

3.1.1.1 Grønnstruktur

Tangvall skal tilby en sammenhengende byroms- og grønnstruktur. Dagens kvaliteter med et gangbasert torv, det åpne jordbrukslandskapet og Søgneelva skal videreutvikles, og suppleres med nye byrom, parker og idrettsanlegg. Byrom og grønnstruktur skal knyttes sammen med gode



Figur 7 Samlet byromsskisse med alternativ 1 og 2 samlet (Asplan Viak AS).

forbindelser; sentrumrunden og lysløypa. Miljøpåvirkningen fra bilen skal reduseres. (Asplan Viak AS, Mulighetsstudie for Tangvall)

I planforslaget til kommunedelplanen er deler av de foreslåtte grepene knyttet til grønnstruktur og utearealer lagt inn i planen. Trasé for en framtidig turvei langs elva er lagt inn. Det kan bli aktuelt med lys langs turveien, og det foreslås opparbeiding av deler av områdene langs turveien som

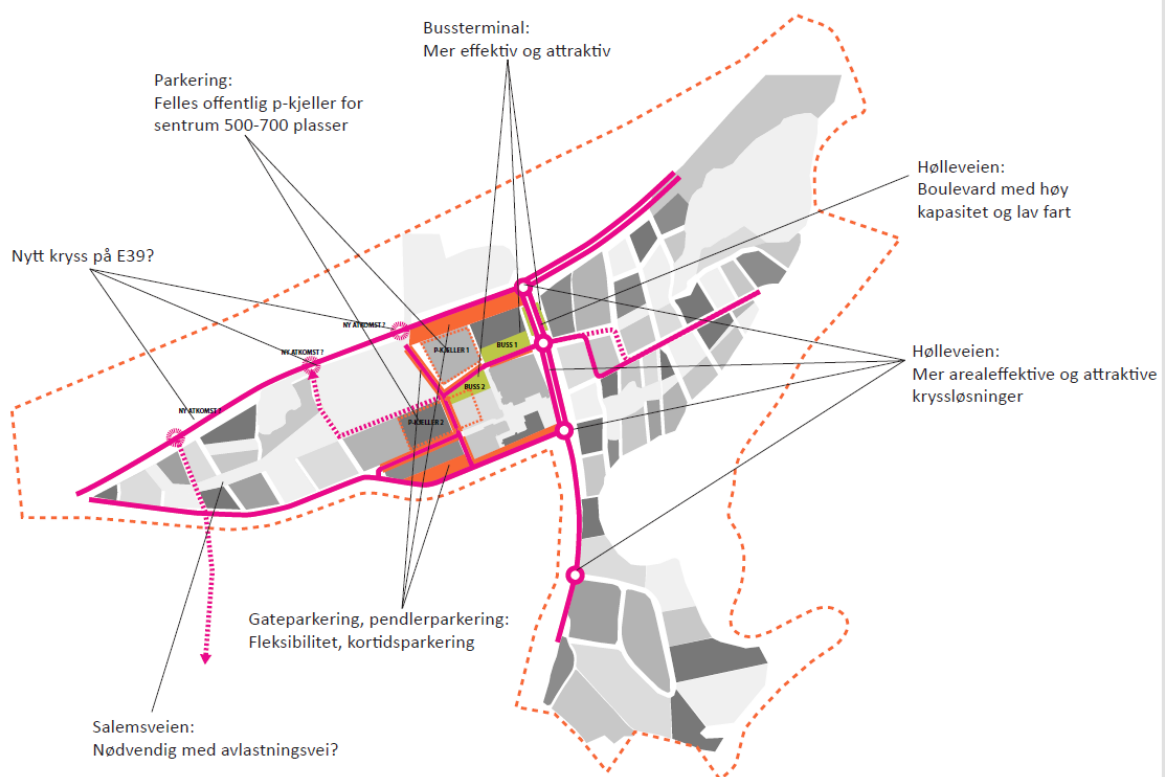
frimråde med lekeplasser, fiskeplasser m.m. En ser for seg en variert opparbeiding arealene, hvor områdene tett på boligområdene får en omfattende tilrettelegging og andre deler bevares som naturområde.

Tangvallbekken med kantsone, i vestre del av Tangvall, er lagt inn med en hensynssone for bevaring av grønnstruktur. Det forutsettes at Tangvallbekken og det tilgrensende området opprettholdes som grønnstruktur gjennom områdene som er satt av til framtidig boligområde.

Det er behov for flere og bedre lekearealer på Tangvall. Kravet knyttet til oppgradering av de offentlige uteoppholdsarealene på Tangvall, med blant annet lekearealer, videreføres som et rekkefølgekrav i planen. Innenfor området avsatt til skole (BOP1), er det i bestemmelsene satt krav om at det settes av arealer til en nærmiljøpark. Området vil også kunne romme funksjoner til kvartalslek. Oppgradering av uteoppholdsarealer, etablering av sandelekeplasser og trygge gangforbindelser mellom disse sikres gjennom detaljreguleringer og utbyggingsavtaler.

3.1.1.2 Infrastruktur

Tangvall skal bli et hyggelig sted å bevege seg uansett hvilken transportform du velger. Som knutepunktet i Søgne skal det være enkelt og effektivt å reise til fots, med sykkel, med buss eller med bil. I sentrum skal utformingen av gatene være slik at de innbyr til lav hastighet, og er hyggelige å oppholde seg i for myke trafikanter. Tangvall skal legge til rette for en enkel hverdag der du kan skaffe alt du trenger innen en 5 minutters gang-, sykkel eller kollektivreise. Overflateparkering må på sikt erstattes av parkering under bakken. (Asplan Viak AS, Mulighetsstudie for Tangvall)



Figur 8 Samlet skisser for ulike løsninger for infrastruktur (Asplan Viak AS).

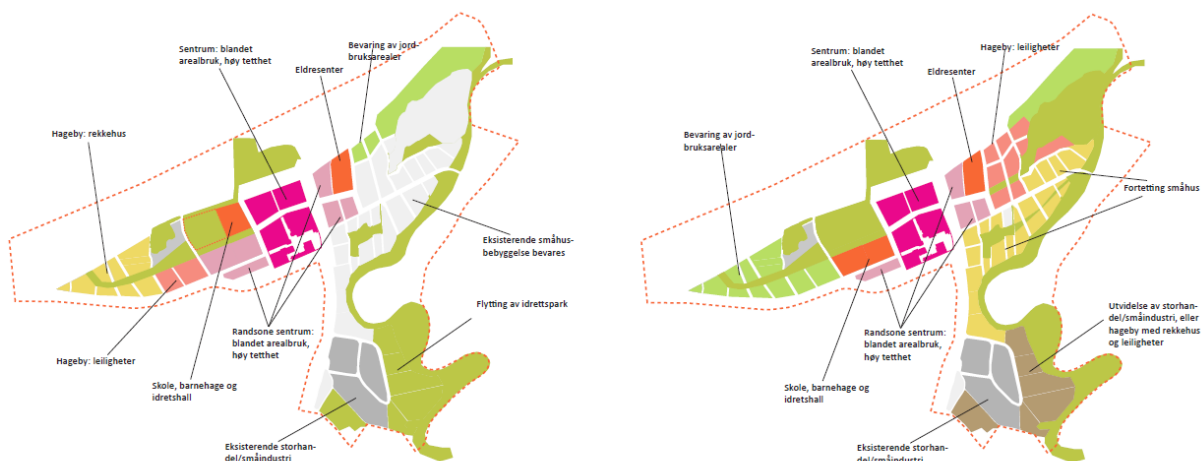
I mulighetsstudien er det foreslått å bygge om Hølleveien gjennom Tangvall til en bulevard med mulighet for kryssing for gående i plan. Dette vurderes som vanskelig å få til, og en har i kommunedelplanen valgt å presisere at den framtidige sentrumsutviklingen skal skje på vestsiden av Hølleveien. Dette er også gjort for å legge til rette for et kompakt og attraktivt sentrum. For å legge til rette for gode gangforbindelser mellom øst og vest, bør de to undergangene utbedres, med blant annet bedre belysning. I området ved bussterminalen legges det opp til endret utforming av vei, bussterminal og gangforbindelser jf. kap. 3.2.

Mot vest legges det inn en ny rundkjøring på E39 med kobling mot Tangvallveien, jf. kap. 3.3.

Det har i planarbeidet vært vurdert om en skal gjøre noe med linjeføringa til Toftelandsveien inn mot rundkjøringa på Hølleveien, for å legge til rette for et mer oversiktlig veisystem. Vi har ikke funnet noen god alternativ løsning, og veiføringa foreslås opprettholdt slik den er i dag.

3.1.1.3 Plassering av funksjoner

Utviklingen av Tangvall skal skape et vitalt grendesenter for befolkningen i Søgne. Søgne er i vekst og er et viktig knutepunkt vest for Kristiansand. Her skal det være et bredt tilbud; handel av ulike typer varer, kulturfunksjoner, treningsmuligheter, service og hyggelige opplevelser. Utviklingen skal styrke stedets karakter som den tette grenden i det store landskapsrommet. De framtidige boligområdene skal tilby gode bo-kvaliteter. Det skal være hager, parker, takterrasser, fellesområder, lekeplasser og varierte leiligheter. Den nære beliggenheten til service, handel, offentlige funksjoner og turområder skal utnyttes. (Asplan Viak AS, Mulighetsstudie for Tangvall)



Figur 9 Forslag til arealfordeling for alternativ 1 og 2 (Asplan Viak AS).

For å skape/opprettholde et vitalt sentrum er det i planforslaget foreslått å begrense sentrumsområdene hvor det settes krav om forretning i første etasje. Det er vurdert at det er rom for vekst innenfor det som er det gående handelssentrumet i dag, og at det er viktig at avstandene ikke blir for store. Den nye videregående skolen er foreslått etablert tett på sentrum, og det er foreslått nye boligområder både øst og vest for sentrumskjernen, noe som blir en kombinasjon av alternativene beskrevet over og i neste avsnitt. Avstanden mellom Linnegrøvan og Tangvall er så stor at det ikke er realistisk at disse skal fungere som et sammenhengende sentrumsområde. Disse områdene vil ha ulike funksjoner og det er foreslått å opprettholde den bilbaserte

næringsvirksomheten på Linnegrøvan, med noe ytterligere utvidelse. Ved vedtaket av kommunedelplanen ble utvidelsen av Linnegrøvan tatt ut av planen. Området er avsatt til LNF.

3.1.2 Utviklingsmuligheter

I mulighetsstudien for Tangvall presenterer Asplan Viak to ulike alternative konsepter for utvikling av Tangvall.

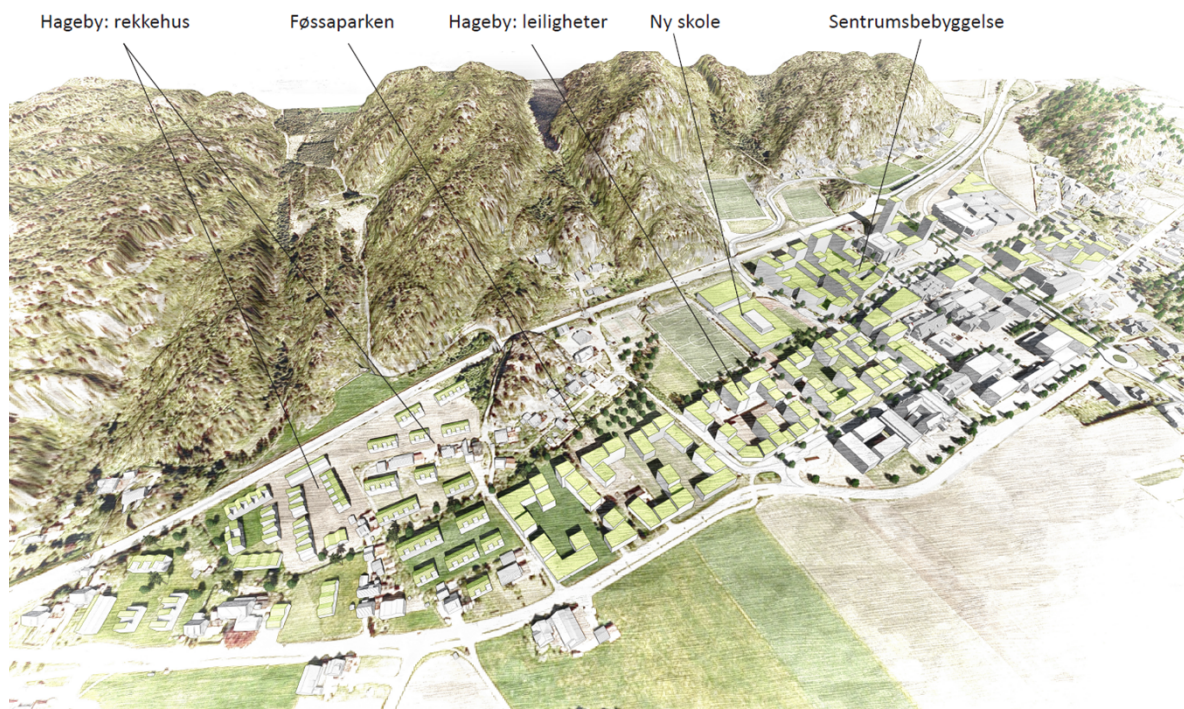
Alternativ 1 legger opp til å utvikle Tangvall sentrum vestover.

Alternativet har som strategi å fortette sentrum med nye sentrumskvartaler. Ca. 25.000 m² BRA forretning og tjenesteyting som f.eks. helse, treningssenter og ca. 25.000 m² BRA kontor, mindre bedrifter, utvidelse av eksisterende etc.

Det legges opp til boliger vest for sentrum, med leiligheter som tilpasset eldre nær sentrum, og rekkehus/hageby for barnefamilier lenger fra sentrum. Skissene rommer ca. 850 Boliger, eller ca. 95.000 m² BRA

Tangvall forsterkes som sentrumsområde ved å lokalisere videregående, omsorgsfunksjoner, ungdoms- og aktivitetstilbud sentralt. Ca. 15.000 m² BRA offentlige funksjoner; herunder utvidet sykehjem/omsorgsboliger, videregående skole, ungdomshus/aktivitet/kultur, barnehage. Det bygges et større parkeringsanlegg tilknyttet de nye kvartalene på dagens skoletomt.

For å gi plass til ny skole og fortetting i sentrum er idrettsbanen foreslått flyttet til Linnegrøvan. Idrettsbanen blir en del av den nye parken langs Søgneelva, og kan benyttes som del av Nygård skoles ute-, og aktivitetsarealer. (Asplan Viak AS, Mulighetsstudie for Tangvall)



Figur 10 Alternativ 1 sett fra sørvest (Asplan Viak AS).

Alternativ 2 legger opp til å utvikle Tangvall sentrum østover.

Alternativet har også som strategi å fortette sentrum med nye forretningsarealer, men også å utvide sentrum øst for Hølleveien. Det er lagt inn ca. 20.000 m² BRA næring i Tangvall, inkludert i disse er forretning og tjenesteyting som f.eks helse, treningssenter. I tillegg er det lagt inn 25.000 m² BRA til kontor, mindre bedrifter, utvidelse av eksisterende etc.

Idrettsparken utvikles omtrent som med dagens innhold, men integreres i større grad som del av det nye ungdoms- og videregående skolen.

Det legges opp til boligutvikling øst for sentrum og Hølleveien gjennom fortetting av eksisterende villaområder. Dette er en komplisert strategi som avhenger av at det blir økonomi i å rive eksisterende boliger gjennom økt tetthet. Det legges opp til leiligheter som tilpasset eldre nær sentrum, og rekkehus/hageby tilpasset barnefamilier lenger fra sentrum. Skissene rommer ca. 1050 Boliger, eller ca. 120.000 m² BRA (forutsetter riving av omlag 100 boliger)

Linnegrøvan utvikles med mer storhandel, industri i øst, som en forlengelse av allerede eksisterende regulerte arealer. Skissene viser en utvidelse av Linnegrøvan med 30.000 m².

Tangvall forsterkes som sentrumsområde ved å lokalisere videregående, omsorgsfunksjoner, ungdoms - og aktivitetstilbud sentralt. Det bygges et større parkeringsanlegg tilknyttet det nye sentrumskvartalet nord for sentrum. Ca. 15.000 m² BRA offentlige funksjoner; herunder utvidet sykehjem/omsorgsboliger, videregående skole, ungdomshus/aktivitet/kultur, barnehage. (Asplan Viak AS, Mulighetsstudie for Tangvall)



Figur 11 Alternativ 2 sett fra sørvest (Asplan Viak AS).

Asplan Viak viser i skissene et konsept med utvikling av et nytt boligområde på dyrka mark mot vest, og et alternativ med fortetting og total transformasjon av eksisterende boligområde i øst. I øst er det mange boliger som er relativt nye og i god stand. Selv om vi mener det planfaglig er fornuftig å fortette og utnytte dette området bedre, er dette en transformasjon som må skje over tid. Det er delområder som har et potensiale til å fortettes på kort sikt. I planforslaget foreslås det å oppheve

den gjeldende reguleringsplanen for området, som regulerer området til lav villamessig bebyggelse, og hvor det er et plankrav for nye tiltak.

For å unngå dispensasjonsbehandling for mindre tiltak, er det i forslag til bestemmelser for områdene (B4 og B7-B13), lagt opp til at det kan tillates mindre tilbygg, garasje og lignende opp til en utnyttingsgrad på 40 % BYA, for de eksisterende bebygde eiendommene. Formannskapet økte tillatt utnyttingsgrad til 50 % BYA, ved behandlingen av utleggelsen av planen.

Dersom en skal etablere flere boenheter, dele eiendommer, øke utnyttingsgradene, eller gjøre andre tiltak som ikke er i tråd med planen, vil det være krav om detaljregulering. Ved detaljregulering stilles det krav om høyere utnyttelse av tomtene i form av lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det er satt et generelt krav om 4 boliger per dekar. For arealer hvor dyrka mark blir omdisponert til bolig er det krav om 6 boliger per dekar. Endelig avklaring av høyde på bebyggelsen gjøres gjennom detaljregulering. Det åpnes opp for at mindre områder kan planlegges av gangen, slik at det skal være mulig å realisere utbygging på relativt kort sikt. Nordvest for Solåsen, øst for den eksisterende bebyggelsen avsettes det et areal til kombinert formål – bolig og næring. Det legges inn rekkefølgekrav knyttet til nye boliger for opparbeiding av turvei og friområde langs Søgneelva og bygging av gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien fram til Søgneelva. Turveien og gang- og sykkelveien skal kobles sammen.

Det legges også inn nye boligområder mot vest. I dette området er det mindre eksisterende bebyggelse enn øst for Tangvall, men også større arealer med dyrka mark. For å knytte området til sentrum, bør området bygges ut fra øst mot vest. Ved vedtaket av planen ble det lagt inn en protokolltilførsel om at byggeområdene B1, B2, B3 og B5 vurderes tatt ut i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, og at når det gjelder boligbygging skal området øst for Hølleveien bygges ut først.

Håverstads jorde, som i skissene til Asplan Viak er vist som boligområde, legges inn som utvidelse av skoleområdet. Det skal etableres en ny videregående skole på Tangvall og ungdomsskolen skal utvides. I samme område skal en ha et idrettsanlegg. Det er ikke endelig avklart hvor stort areal skolesenteret og idrettsanlegget trenger. Dersom det gjennom detaljregulering av skoleområdet viser seg at det ikke er nødvendig med arealene vest for Stemveien til skole, åpnes det opp for at området kan reguleres til boligformål med blokkbebyggelse.

For områdene B1, B2 og B3 settes det plankrav for alle nye tiltak. Før områdene kan utvikles til boligformål må løsning for ny rundkjøring på E39 med kobling mot Tangvallveien være avklart. Det er også satt krav om opparbeiding av rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien, regulert i reguleringsplanen for Rådhusområdet (Plan ID 20091217), før det kan gis byggetillatelse i områdene B1 – B14, BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6.

3.2 Oppgradering av kollektivknutepunktet i Tangvall sentrum

I arbeidet med en ny bymiljøavtale for Kristiansandsområdet 2018-2023, er det avklart at bussterminalen på Tangvall oppgraderes som et ledd i satsingen på kollektiv. For å sikre at vi setter av tilstrekkelig areal til bussterminal har Søgne kommune fått Vianova AS til å skisse opp en mulig løsning for ny bussterminal. Vi har vektlagt at løsningen skal gi et bedre kjøremønster og en mer oversiktlig situasjon for gående. Arealet avsettes til kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med krav om detaljregulering.

Den skisserte løsningen under viser oppstillingsplass for to busser, og det er vist parkeringsareal for biler. Skissen er utarbeidet for å avklare om det er nok plass til bussene, med tanke på svingradier, oppstillingsplasser, etc. Plasseringen av trafoen og parkeringsplasser er kun illustrasjoner for de øvrige arealene, tegnet med utgangspunkt i det som er i området i dag. Agder kollektivtrafikk har i en tilbakemelding til skissene gitt beskjed om at det må planlegges for oppstillingsplass for minimum 4 busser. Det er det plass til innenfor arealet som avsettes til kombinert formål samferdsel og teknisk infrastruktur. Detaljene knyttet til utforming løses gjennom detaljregulering av området.



Figur 12 Skisse over mulig løsning for bussterminal og omlegging av Sentrumsveien og bedre gangforbindelser, utarbeidet av Vianova AS for Søgne kommune.

3.3 Skolesenter og idrettsanlegg på Tangvall

Det er vedtatt i fylkestinget at det skal komme en ny videregående skole på Tangvall. I tillegg har Søgne kommune planer om utvidelse av ungdomsskolen på Tangvall. Det er satt ned grupper i fylkeskommunen og kommunen som utreder arealbehovet og hvor det skal vurderes muligheter for sambruk av rom, idrettsanlegg m.m. Fylkeskommunen har i arbeidet med planleggingen av den nye videregående skole spilt inn at det er behov for ca. 8 dekar til den videregående skolen. Oppvekstsektoren i kommunen melder om behov for ca. 3 til 4 dekar til ungdomsskolen, samt at det kan bli behov for en ny barnehage. I tillegg er det behov for idrettshaller til begge skolene.

En utredningsgruppe, sammensatt av representanter fra idretten, eiendom, ingeniørvesenet og kultur, har vurdert arealbehovene knyttet til idrettsanlegg på Tangvall. Samlet meldes det om totalt arealbehov på 36 dekar for å beholde dagens idrettstilbud og dekke behovet for nye anlegg, inklusiv idrettshaller. Ved effektiv utnyttelse av arealene satt av til skole og idrettsanlegg kan det meste av dagens anlegg videreføres på Tangvall. Endelig avklaring av hva som skal videreføres på Tangvall og hvor de ulike anleggene skal plasseres, gjøres i arbeidet med detaljregulering av området.

Det er i planen lagt inn at innenfor o_BOP1, BKB1, og o_BIA1-2 kan det reguleres skole med tilhørende nærmiljøanlegg, idrettsanlegg og barnehage. Nærmiljøanlegget skal opparbeides i tilknytning til skolen, men være allment tilgjengelig etter skoletid.

Det har også vært ønsker om tilrettelegging for rulleskiløype og lysløype nær Tangvall. En har i planarbeidet ikke funnet gode alternativer til allerede foreslått løype i Fåmyra, innenfor planområdet.

3.4 Omsorgssenter

Som en konsekvens av at det blir flere av de eldste eldre i Søgne fram mot 2030 og 2040, er det behov for utvidelse av antall sengeplasser ved omsorgssenteret. Det er rom for høyere utnyttelse av arealene hvor omsorgssenteret er i dag. Fra helse- og omsorgssektoren har det blitt spilt inn at det er behov for utvidelse av omsorgssenteret utover disse arealene, og at det da er aktuelt å benytte arealene øst for omsorgssenteret. For dette området pågår det et privat planarbeid for tilrettelegging for boliger, hvor et første planutkast er sendt inn til kommunen for vurdering. Kommunedelplanen ble derfor lagt fram med to alternative arealdisponeringer. I alternativ 1 ble GB 73/67 lagt ut med tjenesteyting og i alternativ 2 med boligformål. I høringen kom det inn mange uttalelser, som støttet det private forslaget om boliger på arealer. Samtidig har kommunen gjort grundigere vurderinger av behovet for institusjonsplasser. Driftsmessig vurderes det som en fordel å utvide i tilknytning til eksisterende omsorgssenter, framfor å etablere nye institusjonsplasser et annet sted i kommunen. Med bakgrunn i kommunens behov er arealene øst for omsorgssenteret lagt inn som tjenesteyting i planforslaget.

Ved vedtaket av kommunedelplanen ble utvidelsen av omsorgssenteret tatt ut av planen, og området ble lagt inn med boligformål (B14).

3.5 Avlastning av Hølleveien

Som en del av planarbeidet med E39 har kommunen bedt vegvesenet lage en trafikkanalyse for Tangvall (vedlegg 4), slik at vi kan ta høyde for framtidig trafikksituasjon, blant annet i arbeidet med kommunedelplanen for Tangvall. I trafikkanalysen er dagens trafikksituasjon kartlagt og det er beregnet hvordan trafikkbelastningen vil bli i 2040. Trafikkbelastningen på Hølleveien er stor, og vi har ønsket å vurdere om etablering av noen nye veikoblinger kan gi en bedret trafikksituasjon på Hølleveien. Kartutsnittet under viser hvilke veiløsninger som er vurdert.



Figur 9 – Skisse av traseer

Nummereringen av alternativene er som følger:

1. Kobling mellom fv. 114 og eksisterende E39
2. Kobling mellom fv. 164 og fv. 456
3. Kobling mellom fv. 456 og 167
4. Kombinasjon av alternativ 1–3

Figur 13 Skisse over alternative veitraseer fra trafikkanalysen for Tangvall (Sweco AS og SVV).

Beregningene viser at det er alternativ 1, med ny kobling fra E39 til Tangvallveien, som vil gi størst effekt på trafikken gjennom Tangvall sentrum. Den vil gi noe redusert trafikk på Hølleveien, men resttrafikken vil fortsatt være stor. Løsningen vurderes i rapporten som positiv for Tangvall sentrum, men trafikken på Salemsveien vil bli mer enn doblet, og en vil måtte oppgradere Salemsveien.

I kommunedelplanen har en valgt å legge inn muligheten til å etablere en ny rundkjøring på E39 med vei til Tangvallveien. Dersom det skal legges til rette for økt trafikk på Salemsveien må veien oppgraderes med breddeutvidelse og atskilt gang- og sykkelvei.

Planområdet til kommunedelplanen for Tangvall omfatter ikke Salemsveien, og en videre avklaring av kobling mot Salemsveien og en eventuell oppgradering av denne må gjøres ved rullering av kommuneplanen.

3.6 Gang- og sykkelveier og turvei langs elva

I kommuneplanen er det avsatt areal til tosidig gang- og sykkelvei langs Hølleveien fra Tangvall til Linnegrøvan. I arbeidet med kommunedelplanen for sykkel er det gjort nye vurdering av hva som vil være god løsninger for gående og syklende. For Hølleveien er det i kommunedelplanen for sykkel foreslått å opprettholde dagens gang- og sykkelvei og utvide veien med sykkelfelt i begge kjøreretninger. Løsningene foreslått i kommunedelplanen for sykkel videreføres i kommunedelplanen for Tangvall. Endelig løsning for Hølleveien må avklares gjennom detaljregulering. Planarbeid for deler av strekningen forventes igangsatt i løp av våren 2016.

I tillegg legges det i kommunedelplanen for Tangvall inn en turvei langs Søgneelva fra Linnegrøvan og opp langs elva og ut til Kleplandsveien. For å legge til rette for en trygg og attraktiv runde legges det inn en gang- og sykkelveitrasé på sørsiden av Kleplandsveien mot Tangvall. I tillegg kan en krysse under E39 og følge Bakkevollveien tilbake til Tangvall. Det er i planen foreslått rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien fram til turveien, slik at en får en god kobling mellom disse. Det er ikke lagt inn krav i denne planen om at gang- og sykkelveien skal videreføres over elva.

Det er mulig å nå turveien langs elva fra flere steder og lage runder med ulike lengder. Som en del av etableringen av turveien kan det bli aktuelt å legge til rette for fiskeplass som er tilgjengelig for bevegelseshemmede.

4 Innkomne innspill ved varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i brev datert 28.04.14. Høringsfristen var satt til 23.06.14. Vi har også tatt i mot innspill etter høringsfristen. Til sammen har det kommet inn 20 innspill til planarbeidet, disse er oppsummert og kommentert under. Konkrete forslag til arealdisponeringer er vurdert i konsekvensutredningen.

Avsender og dnr. i sak 2014/1569	Merknader til planprogrammet og innspill til oppstart av planarbeidet	Administrasjonens kommentarer
<p>Fylkesmannen i Vest-Agder, 26.05.14, dnr 8.</p>	<p>Fylkesmannen legger til grunn at planarbeidet skjer i tråd med Kgl. Res. av 24.06.11. om nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.</p> <p>Fylkesmannen ønsker dialog under planprosessen.</p> <p>Fylkesmannen er opptatt av at det i planarbeidet legges opp til en langsiktig strategi med høy utnyttelse. Dette bør også innebære en plan for transformering av eksisterende boligbebyggelse til sentrumsformål. Særlig gjelder dette kommuneplanens sentrumsformål øst for Hølleveien på Tangvall.</p> <p>Det vises til tidligere mekling vedrørende utvidelse av næringsområdene på Linnegrøvan. Det presiseres at det bør legges opp til at byggeområdet på Linnegrøvan ikke utvides ytterligere på dyrka mark. Eventuell høyere utnyttelse innenfor gjeldene område kan vurderes, men bør begrenses til næringsformål og ikke kontorarbeidsplasser slik regional plan antyder. Kontorarbeidsplasser bør spesielt knyttes til kollektivknutepunktet på Tangvall.</p> <p>Planområdet omfatter arealer registrert med biologisk mangfold. Miljøvernavdelingen støtter kommunens vurdering om å gjøre tilleggskartlegging knyttet til Søgneelva.</p> <p>Planlegges det inngrep i vassdraget / vassdragsbeltet, krever dette en avklaring med Fylkesmannen.</p>	<p>Planarbeidet skal skje i tråd med nasjonale forventninger.</p> <p>Vi er opptatt av å ha en god dialog med relevante myndigheter underveis i planprosessen. Det legges opp til medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven.</p> <p>Kommuneplanen legger føringer for utvikling av områdene øst for Hølleveien på Tangvall til sentrumsformål. Fortetting og transformasjon vil bli sentrale tema i planarbeidet. Dette presiseres i planprogrammet.</p> <p>Tas til etterretning. Videre utvikling av områdene ved Linnegrøvan vil bli vurdert i planprosessen.</p> <p>Tas til etterretning. Det skal vurderes en biologisk mangfoldkartlegging av arealene langs Søgneelva.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
<p>Arve Høen, 28.05.14, dnr 9.</p>	<p>Det bør være klarere linjer på høyder, utforming og plassering av nybygg på Tangvall.</p>	<p>Innspillet tas med i det videre planarbeidet.</p>
<p>Eldrerådet, 26.05.14.</p>	<p>Eldrerådet ber om at tomt GB 73/67 Monan kan utredes/oppstartes med en detaljreguleringsplan parallelt med kommunedelplan på Tangvall. Tomta er tiltenkt omsorg 50 + ca. 80 enheter, og ligger allerede inne i regionplan for Kristiansandsområdet hvor det står boliger.</p>	<p>Innspillet vurderes i det videre planarbeidet.</p>
<p>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne,</p>	<p>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne viser til eldrerådets høringsuttalelse til tomt GB 73/67 Monan. Rådet støtter eldrerådets uttalelse da boligene i prosjektet også kan være aktuelle for</p>	<p>Innspillet vurderes i det videre planarbeidet.</p>

27.05.14	personer med nedsatt funksjonsevne	
Arne B. Ågedal, 05.06.14, dnr 12.	Hva skal svømmehalltomta brukes til?	Framtidig disponering av tomte vil bli avklart gjennom arbeidet med kommunedelplanen og detaljregulering.
Statens Vegvesen, 03.06.14, dnr 13.	Ingen merknader til varsel om oppstart og planprogram.	Tas til etterretning.
Tore Reidulf Hansen, 05.06.14, dnr 14.	Området langs elva fra Myggis mot Linnegrøvan bør tas vare på som et fremtidig rekreasjons-/parkområde. Kanskje med en gangbro over elva som gir lett tilgang til Søgne gamle prestegård og turområdet rundt Tjomse.	Tilgjengelighet til turområder og ivaretagelse av elva vil bli sentrale tema i planarbeidet. Dette presiseres tydeligere i planprogrammet.
Ellen Midtlied Abrahamsen, Verven 12, 11.06.14, dnr 15.	Ønsker at GB 72/220 kan bli brukt til boligformål. Det er ønsket om to eneboliger syd på eiendommen med atkomst fra nord. Abrahamsen stiller spørsmål ved hvorfor eiendommen ble endret fra boligformål til sentrumsformål ved siste rullering av kommuneplanen.	Eiendommen ligger innenfor et større område avsatt til framtidig sentrumsformål ved forrige rullering av kommuneplanen. Det er tanker at en del av eneboligområdene som ligger i/nær sentrum på Tangvall, på sikt kan endres til tettere sentrumsbebyggelse. Som det står i planprogrammet skal det i planarbeidet ses på mulighetene for å knytte Linnegrøvan og Tangvall bedre sammen. I den sammenheng vil det være naturlig å vurdere hvilket formål GB 72/220 skal ha. Deres innspill vil bli vurdert i planprosessen.
Tordis Andersen, Lohneveien 212, 16.06.14, dnr 16.	Søgne trenger et mye større fellesareal i sentrum, som kan være Søgne festplass. Forslår en park ned mot elva mellom Tangvall og Linnegrøvan med busker, blomster, stier langs elva, benker, lekestativer, utescene, fiskeplasser, badeplass. Det er behov for mer uteareal for de som bor i leiligheter i Tangvall sentrum. Det er galt å legge dyrket mark på Linnegrøvan under asfalt og betong, områdene bør heller brukes til park og grøntareal. Bru over elva og sti til Søgne gamle prestegård er en god idé.	Tilgjengelighet til turområder, grønstruktur og ivaretagelse av elva vil bli sentrale tema i planarbeidet. Innspillene tas med i det videre planarbeidet.
Mur i Sør Eiendom, 23.06.14, dnr 18.	Ønsker at GB 72/51 blir planlagt med boliger med mulighet for næring i første etasje, ser for seg høy utnyttelse med parkering i kjelleren og 5-6 etasjer over bakken. Ellers ingen kommentarer til planprogrammet.	Framtidig disponering av eiendommen vil bli vurdert i planprosessen. Innmeldte ønske vil bli vurdert i planprosessen.
NVE, 23.06.14, dnr. 19.	Kommunen bør unngå bygging i fareutsatte områder. Dersom det planlegges utbygging i fareområder, må det fastsettes bestemmelser om nærmere utredning av faren på reguleringsplannivå. Det vises til at det kan være fare for steinsprang, jordskred, snøskred og mulige forekomster av kvikkleire under elve- og breelavsetninger. NVE anbefaler at hele aktsomhetskartet vises som hensynssone i plankartet, som et minimum i områdene hvor det planlegges tiltak.	Fareområder vil bli vurdert i konsekvensutredningen og vil bli vist i kartet med hensynssone.

	Vedlagt ligger en sjekklister for vurdering av tema innenfor NVE sitt forvaltningsområde.	
Norges Bondelag Agderkontoret, 24.06.14, dnr. 20.	Jordbruksarealene på Tangvall har en slik kvalitet at en kan dyrke korn. Søgne kommune har et betydelig ansvar overfor kommende generasjoner for å sikre all dyrka mark, på en slik måte at den kan brukes til matproduksjon i all framtid. Dette må kommunen ta hensyn til når kommunedelplanen for Tangvall skal utarbeides. Sentrumsutvikling må skje gjennom fortetting eller på andre typer arealer.	Konsekvensene for landbruket vil bli vurdert i konsekvensutredningen. Administrasjonen ser det som viktig å bevare de store sammenhengende dyrka arealene på Tangvall. Det vil bli lagt opp til fortetting av allerede eksisterende bebygde områder både for å legge til rette for å utvikle et godt sentrum og for å begrense omdisponeringen av dyrka mark.
Norsk Zoologisk forening, Norsk botanisk forening, Norsk Ornitologisk forening ved Kristiansand, 27.06.14, dnr 22.	<p>Det er behov for kartlegging av naturmangfold i hele planområdet og spesielt langs Søgneelva og kulturlandskapet. Områdene med edelløvskog mot heiene nord for Tangvall må også kartlegges.</p> <p>Tangvall området omfatter noen av de rikeste naturområder med dyrka mark og rike kantskoger. Større utbygginger som industriområder, handelssenter og boligområder bør legges til skrinnere naturområder.</p> <p>Kantsonen langs elva er gråor-heggeskog og har svært stor verdi som korridor for ulike arter. I kantsonen langs elva er det blant annet registrert rødlisteartene strandsnipe og nattravn. Det er også registrert flere andre rødliste fugler i forbindelse med de dyrka arealene og kantsonen til disse. Også andre arter, som flaggermus lever i området. Sopp og virvelløse dyr er dårlig undersøkt.</p> <p>Tjomsemoen er et av de viktigste områdene for trekkfugl i Vest-Agder. Det er viktig med en buffersone mot dette området.</p> <p>Viser til naturmangfoldloven, kunnskapsgrunnlaget er for dårlig og føre var prinsippet må gjelde. De biologiske verdiene må sikres ved en sone langs elva på minimum 100 meter.</p>	<p>Det skal vurderes kartlegging av naturmangfold langs Søgneelva, som er et viktig naturområde i Søgne. I områdene nord for Tangvall er det ikke planer om å legge til rette for nye tiltak og det vil ikke bli prioritert kartlegging av disse områdene.</p> <p>Tjomsemoen ligger utenfor planområdet og det er ikke planer om å legge til rette for tiltak i det området.</p> <p>Vi ønsker å ta vare på elva med kantsoner. Hvor stor den byggefrie sonen langs elva blir, vil blant annet variere avhengig av hva som er av eksisterende bebyggelse i området. Det vil bli gjort en konkret vurdering i planarbeidet.</p>
Søgne Bondelag, 23.06.14, dnr. 23.	Tangvall sentrum har 171 dekar jordbruksjord. Det er svært negativt at jordbruksjorda på Tangvall må nedbygges da jorda er av den mest verdifulle i hele regionen. Bondelaget vil bemerke at den mest verdifulle matjorda ligger vest for ungdomsskolen, mot Meieribakken. Denne jorda bør forsøkes unngått nedbygd i et langsiktig perspektiv. For å bevare viktige landbruksarealer i sentrumsområdet er det sentralt at det tas sikte på en konsentrert utbygging og en effektiv arealutnyttelse. Det bør vurderes om også andre etasje i tillegg til første etasje på nybygg skal utnyttes til forretning, kontorer m.v. og kun øvrige arealer skal disponeres til boliger. Tangvall sentrum bør primært utnyttes	Gjennom arbeidet med kommunedelplanen ønsker administrasjonen å sette noen langsiktige grenser for hvor Tangvall sentrum skal utvikle seg. Det er et mål å begrense nedbyggingen av dyrka mark, og samtidig legge til rette for utvikling av sentrum. I overordna planer ligger det føringer på at framtidig sentrumsutvikling i hovedsak skal skje ved transformasjon av eksisterende eneboligområde øst for

	<p>til offentlig formål og næringsaktiviteter. Vi er positive til at det ikke skal legges til rette for sentrumsutvikling på jordene sør for sentrum.</p> <p>Jorda på Linnegrøvan er spesielt verneverdig. De ubebygde arealene som er regulert til næring bør tilbakereguleres til landbruksformål. Planområdet ved Linnegrøvan må begrenses til reguleringsplanen for nåværende næringsområde og nåværende LNF-områder må utgå av planområdet.</p>	<p>Høllevæien på Tangvall. Dette vil bli fulgt opp i planarbeidet.</p> <p>Administrasjonen ønsker at også arealene som skal settes av til LNF-områder i randsonene til byggeområdene i sentrum er med som en del av planområdet. Dette for å kunne gjøre en konkret vurdering av hvor grensene skal gå.</p>
<p>SPISS Arkitektur og Plan AS, 20.06.14 og 19.11.14, dnr. 24 og 34.</p>	<p>På vegne av Agderbygg ønsker vi å spille inn våre ønsker og planer for utvikling av GB 73/67 på Monan. Det er ønskelig å legge til rette for servicefunksjoner og boliger for økte omsorgsbehov nær omsorgssenteret. Videre vil det legges til rette for «pluSSBoliger» med tilbud om økt service og ordinære leiligheter lengst øst på eiendommen.</p> <p>Det er lagt vekt på at boligene får god tilgang til utearealer og gode solforhold. Grøntområdene er utformet slik at de kan inngå i en offentlig tilgjengelig grønnsstruktur. Ber om at forslaget innarbeides i kommunedelplanen og at kommunen legger til rette for mest mulig parallell saksbehandling.</p>	<p>Innspillet vil bli vurdert i det videre planarbeidet.</p>
<p>Naturvernforbundet , 30.06.14, dnr. 25</p>	<p>Naturvernforbundet støtter arbeidet med en større enhetlig plan for Tangvall sentrum. I tillegg til de nevnte nasjonale føringene ber naturvernforbundet om at vern av matjord og biologisk mangfold tas med.</p> <p>Naturvernforbundet ber om at for temaet grønnsstruktur tilføyes stikkord som kulturlandskap, kolonihager og biologisk mangfold. For temaet infrastruktur, bes det om at nærvarmeanlegg kommer i tillegg.</p> <p>Naturvernforbundet har akseptert at viktige landbruksområder på Tangvall vil bli bygget ned, kan derfor ikke akseptere at regionalt verdifulle landbruksområder på Linnegrøvan kan bli bygget ned.</p> <p>Naturvernforbundet vil be om at enhet for kultur og miljøvernleder blir engasjert i arbeidet med kommunedelplanen.</p>	<p>Vern av matjord og biologisk mangfold inngår i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging (T-1497) som det framgår av planprogrammet at kommunen skal følge.</p> <p>Administrasjonen foreslår å tilføye kulturlandskap til temaene som skal konsekvensutredes.</p> <p>Vi er tidlig i planprosessen og det er ikke tatt stilling til hvor stort arealbehov det er til ulike funksjoner. Se kommentaren til Bondelaget.</p> <p>Det skal opparbeides en tverrfaglig prosjektgruppe som skal involveres i planarbeidet.</p>
<p>Terje Pettersen (Tangvall gård), 29.07.14, dnr. 27.</p>	<p>Ønsker å flytte driftsbygning og bolig syd på eiendommen, samt omregulere grunnen hvor dagens bygninger er lokalisert til sentrumsformål. Det planlegges å utvide driften til ca. 150 vinterfora sau, med lam blir det på det meste ca. 400 sauer. I tillegg planlegges det å starte opp med slaktegris og pekinand. Det er behov for større driftsbygning som planlegges parallelt med helsehuset, på andre siden av veien. Planene for sentrum må ta høyde</p>	<p>Eiendommen grenser til Tangvallveien, men det meste av eiendommen ligger utenfor foreslåtte planområde. Det er i overordnede planer ikke lagt opp til sentrumsbebyggelse sør for Tangvallveien. Administrasjonen ønsker å forholde seg til Tangvallveien som en langsiktig</p>

	<p>for at det drives aktivt landbruk med støy og lukt på naboeiendommen til rådhuset og helsehuset</p>	<p>grense mellom sentrum og jordbruksområdene. Samtidig er konflikten mellom gårdsdriften og sentrumsfunksjonene en relevant problemstilling som må ha fokus i planprosessen.</p>
<p>Vest-Agder fylkeskommune, 20.08.14.</p>	<p>Generelt for sentrumsområdet på Tangvall bør det legges til rette for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Funksjonelle og trivelige sosiale møteplasser for alle generasjoner - Variert handel, service og kulturtilbud tilpasset stedets naturlige betingelser - Grønnstruktur som innbyr til rekreasjon og utøvelse av friluftsliv - Miljøvennlig transport som kollektivtrafikk, gang- og sykkel - Tilgjengelighet for alle - Estetikk i form av godt tilpasset arkitektur - Et variert utvalg av boligtyper <p>Det vises til sentrumsseminar for Tangvall våren 2013, det bes om at løsningene fra dette tas med i det videre arbeidet med kommunedelplanen.</p> <p>Fylkeskommunen oppfordrer til tett og konsentrert bebyggelse i områdene som reguleres til byggeformål.</p> <p>Fylkeskommunen mener det bør belyses hvilken type boligbygging planen skal legge til rette for, eksempelvis omsorgsleiligheter, sett i forhold til blant annet arealformål på gateplan og/eller tilgjengelige uteoppholdsarealer.</p> <p>Det bør legges til rette for god bokvalitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gode sentrumsområder rommer ulike typer boenheter - Boligene bør ha tilstrekkelig med sol og lys - Gode utearealer for lek og opphold må ha tilstrekkelig med sollys. - Tilgrensende grønnstruktur må innby til rekreasjon og utøvelse av friluftsliv <p>Med hensyn til områdene mot Søgneelva anbefaler vi at det benyttes Miljødirektoratets metode for kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder.</p> <p>Området vest for Tangvall skole er automatisk fredet kulturminner. Dersom kommunen skal realisere ytterligere tiltak i dette området, må det søkes om dispensasjon for å frigi lokaliteten (ID 134542).</p> <p>AKT ønsker å være en aktiv bidragsyter under tema Klima, energi og transport når det gjelder kollektivtransport.</p> <p>Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta</p>	<p>Innspillene tas med i det videre arbeidet.</p> <p>Løsningene vil bli vurdert i arbeidet med kommuedelplanen.</p> <p>Det er et mål for kommunen å legge til rette for fortetting og høy utnyttelse av sentrumsområdene.</p> <p>Ulike boligtyper vil bli et tema i planarbeidet.</p> <p>Utformingen av leiligheter og detaljering av de ulike byggeområdene vil måtte skje gjennom en detaljregulering. I bestemmelsene til kommuneplanen vil det bli lagt inn krav som skal sikre god bokvalitet ved detaljregulering.</p> <p>Tas med i planarbeidet.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Oppfordringen til medvirkning og dialog følges opp i planprosessen.</p>

	kontakt med tanke på avtale om høringsfrister og for å drøfte problemstillinger underveis i planprosessen før det legges fram konkrete planforslag til høring.	
Helge Tofte, 13.10.14, dnr. 33.	<p>Skriver på vegne av eierne av GB 72/24 og 60 og GB 72/129.</p> <p>Ber om at delen av bnr. 60 og hele bnr. 229, som grenser til Tangvallveien og Fidjaneveien reguleres til utbyggingsformål, fortrinnsvis boliger.</p> <p>Bnr. 24 skal fortsatt utnyttes til landbruksformål, ber om at dette blir tatt hensyn til.</p>	Innspillet vil bli vurdert i det videre planarbeidet.
Raymond Jakobsen, 27.05.15, sak 2015/962	Ber om at det legges inn en boligtomt på GB 73/30. Viser til tidligere sak, hvor søknad har blitt avslått.	Tomta ligger på nedsiden av Toftelandsveien og grenser til Søgneelva. Dette er et område hvor det i utgangspunktet ikke er tenkt tilrettelegging. Innspillet vurderes i konsekvensutredningen.

5 Innspill ved offentlig ettersyn og høring av planen

Forslag til kommunedelplan for Tangvall lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.12.15 - 19.02.16. Fylkesmannen og fylkeskommunen ble gitt utsatt høringsfrist til 4. mars. Innen de satte høringsfristene kom det inn 31 høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i eget dokument vedlagt sluttbehandlingen av saken.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS-analysen er en del av konsekvensutredningen. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav om at det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for arealer egnet til utbyggingsformål innenfor planområdet. Valg av temaer i ROS-analysen er gjort med bakgrunn i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen – kartlegging av risiko og sårbarhet». ROS- analysen ligger vedlagt som et eget dokument (vedlegg 1).

7 Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i planforslaget. Konsekvensutredningen er gjennomført i tråd med metodene beskrevet i veileder T-1493 om konsekvensutredninger, og i samsvar med temaer avklart i planprogrammet.

Alle konkrete innspill som har kommet til omdisponering av arealer har blitt vurdert i konsekvensutredningen. Utredningen av delfeltene ligger vedlagt som et eget dokument (vedlegg 2). Under følger en vurdering av de samlede virkningene av de foreslåtte arealbruksendringene etter formål og utredningstema.

7.1 Vurderinger av virkningene av planens samlede arealbruksendringer

7.1.1 Bolig

Med de nye boligområdene legges det opp til en stor vekst i antall innbyggere på Tangvall. Med flere innbyggere vil det bli behov for økt kapasitet i skoler og barnehager. Det vil trolig bli behov for en ny barnehage på Tangvall i tillegg til de private som drives i dag. Areal til barnehage skal vurderes innenfor området satt av til framtidig skolesenter og idrettsanlegg. Vann- og avløpsanlegg på oppgraderes for å få økt kapasitet.

Summen av alle boligområdene bidrar til en stor nedbygging av dyrka mark. For boligområdene vest på Tangvall er det 48,3 daa dyrka mark som foreslås omdisponert fra LNF til bolig. Øst for Tangvall er områdene avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan. Det er i arbeidet med kommunedelplanen kommet fram til at områdene som avsettes til sentrumsformål skal innsnevres, og at områdene rundt sentrumsområdet skal tilrettelegges for boliger. Dette for å legge til rette for et kompakt og levedyktig sentrum med attraktive boligområder rundt.

Det vil bli en økning i antall støyutsatte boliger.

7.1.2 Næring

Det er lagt til rette for utvidelse av Linnegrøvan næringsområde. Ellers er det i planen lagt til rette for fortetting av sentrumsområdene med kombinert bebyggelse. Utvidelsen av Linnegrøvan legger til rette for omdisponering av 19 daa dyrka mark. I tillegg vil de tilgrensende restarealene med dyrka mark, ikke være drivverdige. Ved Solåsen er det lagt inn et område for kombinert formål bolig og næring.

7.1.3 Offentlig formål

Arealet som er satt av til framtidig skolesenter inneholder eksisterende idrettsanlegg. Det er et mål å opprettholde hoveddelen av idrettsanleggene, men det kan bli aktuelt å endre plasseringen av deler

av anleggene. Flytting av stadion med tilhørende anlegg vil anslagsvis koste 38 millioner kr. Utvidelse av skoleområdet til vestsiden av Stemveien medfører omdisponering av ca. 9 daa dyrka mark. For effektiv utnyttelse av arealene kan det bli aktuelt å legge om Tangvallbekken gjennom skoleområdet.

Utvidelse av omsorgssenteret mot øst vil medføre omdisponering av ca. 9 daa dyrka mark. Området er tidligere avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

7.1.4 Samferdsel og infrastruktur

I stor grad foreslås det å opprettholde dagenes infrastruktur. For E39 er kjørevei og sidearealer med støyvoller m.m. lagt inn som veiformål slik det faktisk er bygd. Planen legger opp til omstrukturering av arealene ved bussterminalen og noe oppretting av Toftelandsveien. Løsninger for gang- og sykkel videreføres fra kommunedelplanen for sykkel. I vest er det satt av arealer til en ny rundkjøring på E39 med veiatkomst til Tangvallveien. Denne løsningen vil anslagvis berøre ca. 5 daa dyrka mark.

7.2 Samlet virkning etter utredningstema

Tema	Samlet virkning
Miljø	
Naturmangfold	For de fleste utbyggingsområdene er det ikke funnet verdifulle naturtyper eller arter i miljødirektoratet sin naturbase eller artsdatabankens artskart. Søgneelva med kantsone, som er registrert som en viktig naturtype er bevart. Planlagt elvesti, kan komme til å berøre mindre deler av kantvegetasjonen. Etablering av sti vil føre til økt ferdsel langs elva, dette kan forstyrre fuglelivet langs elva og på jordene. Foreslåtte trasé er søkt lagt utenfor den tetteste kantvegetasjonen slik at det fortsatt vil være godt med skjul. Tangvallbekken er vist med hensynssone og skal tas hensyn til og opprettholdes som en åpen bekk ved detaljregulering. De samlede virkningene på naturmangfoldet vurderes som svakt negative.
Landbruk og kulturlandskap	<p>Flere av de nye utbyggingsområdene berører dyrka mark, og samlet legger planen til rette for omfattende omdisponering av jordbruksarealer.</p> <p>Totalt er det ca. 76,1 dekar dyrka mark (jf. skog og landskap sitt gårdskart) som er foreslått omdisponert fra LNF i kommuneplanen til utbyggingsformål i kommunedelplanen for Tangvall. Arealene fordeles på følgende områder:</p> <p>Boliger - Tangvall vest: 48,3 daa Skolesenter: 8,8 daa Linnegrøvan næringsområde: 19 daa</p> <p>I tillegg er det områder som er satt av til utbyggingsformål i kommuneplanen som er videreført med utbyggingsformål i kommunedelplanen, men som i dag er dyrka mark og regulert til det i eldre reguleringsplaner. I og med at disse områdene allerede er foreslått omdisponert i kommuneplanen, er ikke disse områdene telt med i oppsummeringen av arealer over.</p> <p>Nord for Linnegrøvan er det et område på 3,4 dekar med dyrka mark som er satt av til sentrumsformål i kommuneplanen som foreslås avsatt til LNF i kommunedelplanen.</p> <p>De samlede virkningene for landbruk og kulturlandskap er negative.</p>

Kulturminner og kulturmiljø	For de fleste nye utbyggingsområdene vil det måtte gjennomføres arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Håverstads jorde er automatisk fredet etter kulturminneloven. Dette må frigis dersom det skal kunne tillates utbygging.
Støy	Flere av utbyggingsområdene kommer i konflikt med rød og gul støysone. Kommunen ønsker å legge til rette for at flere kan bo i sentrum, nær kollektivtilbud og et godt tjenestetilbud. Det åpnes derfor opp for bygging av nye boliger i områder som er støyutsatt i sentrum. Det legges også til rette for utvidelse av omsorgssenteret og området avsatt til skole. Det stilles krav om at støykrav i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) overholdes for uteoppholdsarealer og innendørs støynivå.
Forurensning (luft, jord og vann)	Det er ikke kjente grunnforurensningsforekomster innenfor planområdet.
Grønnstruktur og friluftsliv	Det er i arbeidet med kommunedelplanen lagt vekt på å bedre tilgangen til eksisterende grønnstruktur. Utbygging av Solåsen kan berøre områder som i dag benyttes i noen grad til turområde. Turdrag langs bekken er sikret gjennom kommunedelplanen, øvrig grønnstruktur må ivaretas gjennom detaljregulering. Det er satt krav i bestemmelsene knyttet til bevaring av Tangvallbekken med kantsoner. De samlede virkningene knyttet til grønnstruktur vurderes som positive.
Samfunn	
Transportbehov	Ved å plassere den nye boligbebyggelsen tett på kollektivknutepunktet og med kort avstand til forretninger og tjenestetilbud, legger en til rette for begrenset behov for bruk av personbil. Det legges inn krav om sykkelparkering i tilknytning til nye leilighetsbygg og det legges inn maksimumsbegrensninger for parkering for bil til småhusbebyggelse.
Teknisk infrastruktur	Eksisterende veier er delvis lagt inn i planen. Det er forventninger om mer og kraftigere nedbørsepisoder som en følge av klimaendringene. Ved en økt nedbygging av arealer som i dag ikke er bebygd vil det bli behov for økt kapasitet på overvannsløsningene. Fortrinnsvis skal overvann håndteres i åpne løsninger med lokal infiltrering og fordrøyning. Det er offentlig vann- og avløpsnett på Tangvall. Ved utbygging må det vurderes kapasitetsøkning både på vann- og avløpsnettet. Det er i dag blant annet ikke kapasitet til å håndtere sprinkler anlegg på større bygg.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Det forventes en økning i de eldste aldersgruppene fram mot 2030 og 2040. Det vil som en følge av det bli et økt behov for omsorgstjenester, det settes derfor av større arealer til omsorgssenter. Det er vedtatt at det skal komme en ny videregående skole til Tangvall. Det er i planen sikret arealer til denne og lagt til rette for utvidelse av ungdomsskolen på Tangvall. Med flere som bor på Tangvall vil det også bli behov for økt kapasitet i barnehage og barneskole. Dette må følges opp i skole- og barnehagebehovsplanene.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Områdene langs Søgneelva er utsatt for flom. Det åpnes i planen ikke opp for ny boligbebyggelse i sonen for 200- års flom langs elva. Sonen er vist med hensynssone. Noen mindre områder er i NVE sitt aktsomhetskart vist som mulig område for snøskred og steinsprang. Det stilles krav i bestemmelsene om at rasfaren må kartlegges før det kan tillates ny bebyggelse i området.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	Det er i planen lagt inn flere ny boligområder, og lagt til rette for utvidelse av den offentlige skolen og den offentlige omsorgstjenesten, i tråd med forventede framtidig behov. Arealene som er satt av til bolig kan benyttes til ulike type boliger og tilpasses framtidens behov. Det er ønskelig å legge til rette for variert bebyggelse

	for å kunne ha et sentrumsnært botilbud for ulike aldersgrupper. Den delen av Tangvall hvor det skal legges til rette handelssentrum er avgrenset med sentrumsformål. Gjennom grepene i planen legges det til rette for at flere kan bo i sentrum nær kollektivtilbud og et godt tjenestetilbud. Det at flere bor i sentrum vil gi et bedre grunnlag for et variert og levedyktig næringsliv.
Økonomiske konsekvenser for kommunen?	Investeringer i skole og omsorgssenter. Dette ligger allerede inne i kommunens planer. Det kan bli behov for økt kapasitet i barnehage og barneskole nær Tangvall. Drift og vedlikehold av veier og annen infrastruktur.

7.3 Forslag som er vurdert og forkastet

GB 72/220. To eneboliger, innspill fra grunneier

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Arealet er i dag uregulert og består av dyrka mark og kantsone mot elva. Deler av området er flomutsatt og området er utsatt for støy fra Hølleveien. Totalt vurderes området til ikke å være egnet til boligbebyggelse. Arealet avsettes til LNF-formål.

GB 72/51 (Håverstads jorde). Boliger med mulighet for næring i første etasje, innspill fra Mur i Sør Eiendom

Arealet er regulert til jordbruksformål og avsatt til LNF i kommuneplanen. Området grenser til Tangvall ungdomsskole i øst. Det kan bli behov for å benytte arealet til framtidig skolesenter. Arealet kombinert formål tjenesteyting og bolig. Området forbeholdes tjenesteyting. Dersom det viser seg ikke å være behov for arealet til skolesenter, åpnes det opp for at området kan reguleres til bolig, uten forretning i første etasje.

GB 73/30. Enebolig, innspill fra grunneier

Arealet er regulert til jordbruksformål i gjeldende reguleringsplan og avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Eiendommen grenser til Søgneelva og er flomutsatt. Det er ikke ønskelig å legge til rette for ny boligbebyggelse i flomutsatte områder. Området avsettes til LNF-formål.

8 Vedlegg

Ros-analyse

Konsekvensutredning av enkeltområder

Mulighetsstudie

Trafikkvurdering