



Saksframlegg

Sluttbehandling - Kommunedelplan for Tangvall 2016 - 2035

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
44/16	Formannskapet	18.05.2016
34/16	Kommunestyret	26.05.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 18.05.2016

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning.

Repr. Terkelsen (FRP) fremmet følgende forslag:

1.
I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av Formannskapet 18.05-2016.

Formannskapets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

2.
7.6

Reguleringsplan for Rådhuset/Tangvall sentrum (Plan id 200912197) endres ved en reduksjon av det offentlige uterom.

Kommunal tomt øst i området (ved Rådhuset) og kommunal tomt nord i området (Torg 2) tidligere regulert til parkeringshus blir ikke en del av det offentlige uterom.

3.

Parsell gnr. 72/bnr. 220 (ca. 5 mål) reguleres til boligformål. Markeres Gul (Byggeområde) i plan.

4.

Område B9 utvides mot øst og treffer B10 med en naturlig linje, slik at det blir en boligtomt på gnr.70/bnr.30. Markeres Gul (Byggeområde) i plan.

5.

Området Solåsen (BKB4) legges inn i kommunedelplan med en utvidet avgrensing mot syd. (Ca 1/3 utvidelse av foreslåtte avgrensing. Området skraveres Blått (Næring) og Gult (Boligformål)

Repr. Reisvoll (H) fremmet følgende forslag:

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas kommunedelplan for Tangvall 2016-2035 bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning.

Følgende endringer legges til grunn:

- 1. Området vest for Hellersdalsveien reguleres LNFR.*
- 2. Området øst for omsorgssenteret reguleres boligformål og Agderbyggs prosjekt, fremkommer i planforslag sendt til arealenheten, Nymoen, legges til grunn.*
- 3. Områdene BKB4 og BKB5 reguleres næring som omfatter industri, håndverks- og lagervirksomhet, tjenesteyting og forretning. Dog ikke detaljhandel.*
- 4. Parkeringskrav til forsamlingslokaler settes til 0,1 pr sitteplass.*
- 5. I bestemmelsene Pkt. 1.2, kulepunkt, strykes BRA 50m². Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.*
- 6. Under PKT 1.4 strykes underpunkt a.*
- 7. Under PKT 2.6, første avsnitt, strykes : og bolig.*
- 8. Under PKT 2.8, 2.8.2 endres.*
- 9. Under PKT 7: 7.2 endres*

I forkant av voteringen frafalt representanten følgende punkter: 1, 2, 6,7,8 og 9.

Repr. Kjær (SV) fremmet følgende forslag:

Ved henvisning til stortingsvedtak 19.11-15 om sikker matforsyning i verden og i Norge vil Søgne gjøre sin del av dugnaden for å verne dyrka jord ved å innarbeide følgende:

- 1. Områdene vest for ungdomsskolen B1, B2, B3 og B5 blir LNF-områder og nedbygges ikke ytterligere.*
- 2. Området BKB1 vest for ungdomsskolene forblir LNF-område til det viser seg at arealene er helt nødvendig for en fornuftig skoleutbygging.*
- 3. Linnegrøvan næringsområde utvides ikke ytterligere i BN-området som forblir LNF-område.*
- 4. Området langs Søgneelva blir LNF-område i tråd med fylkesmannens anbefalinger.*

Ordfører Hilde (AP) fremmet følgende forslag om protokolltilførsel:

B1, B2, B3 og B5 vurderes tatt ut i forbindelse med rullering av kommuneplan. Området øst for Hølleveien bygges ut først.

Merknad til protokolltilførsel: Området øst gjelder boligutbygging.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

1. Rådmannens forslag
2. Forslag fra FRP
3. Forslag fra Høyre
4. Forslag fra SV punkt 1
5. Protokolltilførsel fra AP
6. Forslag fra SV punkt 2-4

Punkt 1 i repr. Terkelsen (FRP) sitt forslag satt opp mot rådmannens forslag til vedtak. FRP sitt forslag vedtatt med 6 mot 3 stemmer (AP).

Punkt 2-5 i repr. Terkelsen (FRP) sitt forslag falt med 8 mot 1 stemmer (FRP).

Punkt 3 i repr. Reisvoll (H) sitt forslag falt med 5 mot 4 stemmer (V,H,KRF).

Punkt 4 i repr. Reisvoll (H) sitt forslag falt med 5 mot 4 stemmer (V,H,KRF).

Punkt 5 i repr. Reisvoll (H) sitt forslag – enstemmig vedtatt.

Punkt 1 i repr. Kjær (SV) sitt forslag falt med 6 mot 3 stemmer (V,SV,KRF).

Protokolltilførsel fra AP vedtatt med 7 mot 2 stemmer (FRP, Reisvoll;H).

Punkt 2 i repr. Kjær (SV) sitt forslag falt med 8 mot 1 stemmer (SV).

Punkt 3 i repr. Kjær (SV) sitt forslag vedtatt med 8 mot 1 stemmer (FRP).

Punkt 4 i repr. Kjær (SV) sitt forslag falt med 5 mot 4 stemmer (V,FRP,KRF,SV).

Formannskapet innstiller til kommunestyret.

Innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av Formannskapet 18.05-2016.

Formannskapetets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

I bestemmelsene Pkt. 1.2 , kulepunkt, strykes BRA 50m2. Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.

Linnegrøvan næringsområde utvides ikke ytterligere i BN-området som forblir LNF-område.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.05.2016

Behandling:

Repr. Jack Andersen (H) erklært inhabil da han representerer Agderbygg som utbygger omsorg 50+ ref innsendt reguleringsplan for "Fladelis jorde" øst for omsorgssenteret, og fratrådte møtet. Repr. Bodil Langenes (H) møtte for repr. Andersen under behandlingen av saken.

Christian Eikeland (FRP) ba kommunestyret vurdere sin habilitet, da faren har 1 mål tomt mellom Håverstads jorde og Tangvall skole. Representanten fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Han ble enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet.

Til behandling forelå formannskapetets innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av Formannskapet 18.05-2016.

Formannskapetets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

I bestemmelsene Pkt. 1.2 , kulepunkt, strykes BRA 50m2. Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.

Linnegrøvan næringsområde utvides ikke ytterligere i BN-området som forblir LNF-område.

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av Formannskapet 18.05-2016.

Formannskapetets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

I bestemmelsene Pkt. 1.2 , kulepunkt, strykes BRA 50m2. Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.

Linnegrøvan næringsområde utvides ikke ytterligere i BN-området som forblir LNF-område.

Repr. Kjær (SV) fremmet utsettelsesforslag:

Linnegrøvan:

Området a og b (ca 14 dekar) har reelt blitt benyttet til landbruk til dags dato. Disse områder omreguleres fra Næring til LNF for å kompensere litt for tapet av dyrka mark med høy kvalitet på Tangvall som denne reguleringsplanen medfører.

Votering over utsettelsesforslaget

SV sitt utsettelsesforslag falt med 3 (SV, SP, MGD) mot 24 stemmer.

Repr. Eikeland (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av kommunestyret 18.05-2016.

Formannskapetets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

I bestemmelsene Pkt. 1.2 , kulepunkt, strykes BRA 50m2. Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.

Repr. Lunde (AP) fremmet forslag:

- 1. I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av kommunestyret 26.05-2016.*
- 2. Rådmannens forslag tilområde BOP2, alternativ 1, som område for fremtidig utvidelse av Søgne Omsorgssenter vedtas.*
- 3. B1, B2, B3 og B5 vurderes tatt ut i forbindelse med rullering av kommuneplan. Boligområdet øst for Hølleveien bygges ut først.*

Repr. Per Kjær (SV) fremmet forslag:

Ved henvisning til stortingsvedtak 19.11-15 om sikker matforsyning i verden og i Norge vil Søgne gjøre sin del av dugnaden for å verne dyrka jord ved å innarbeide følgende:

- 1. Områdene vest for ungdomsskolen B1, B2, B3 og B5 blir LNF-områder og nedbygges ikke ytterligere.*
- 2. Området langs Søgneelva blir LNF-område i tråd med fylkesmannens anbefalinger.*

Repr. Bentsen Lieng ba om at følgende ble protokollført:

Senterpartiet er ikke for at jorda på Agderbygg-feltet bygges ned, men vi går med på at det blir bygd 50+ boligene.

Yngvar Monstad (MDG) ba om at følgende ble protokollført:

-Turstien langs Søgneelva skal utformes på en mest mulig skånsom måte for å ivareta naturmangfoldet og landbruksinteressene i vernesonen. Det innebærer at stien skal ha universell utforming, men ikke asfalteres og ikke lyssettes. Der det er praktisk mulig skal også beitende husdyr sikres tilgang til elva. Det må også tilrettelegges for vanningsledninger for jordbruksdrift.
-Jordlovens bestemmelser skal fortsatt gjelde for områder innenfor planområdet som etter planens ikrafttreden tilbakeføres til LNF.

Ordfører Hilde (AP) ba om at følgende ble protokollført:

B1, B2, B3 og B5 vurderes tatt ut i forbindelse med rullering av kommuneplan. Området øst for Hølleveien bygges ut først.

Merknad til protokolltilførsel: Området øst gjelder boligutbygging.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- SV sitt forslag punkt 1. og punkt 2. falt med 8 (SV, SP, MGD, KRF, V) mot 19 stemmer
- AP sitt forslag punkt 2 falt 10 (SV, AP, MGD) mot 17 stemmer
- AP sitt forslag punkt 3 falt 11 (SV, AP, MGD, SP) mot 16 stemmer

- FRP sitt forslag satt opp mot formannskapet innstilling. Formannskapetets innstilling vedtatt med 22 mot 5 (FRP) stemmer

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for Tangvall 2016 – 2035, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning. Med endring foretatt av Formannskapet 18.05-2016.

Formannskapetets forslag til alternativ 2 (02.12-15, boligformål/50+) vedtas lagt inn i Kommunedelplan for Tangvall, med de rekkefølgekrav for området vedtatt lagt ut til offentlig høring 02.12-2015.

I bestemmelsene Pkt. 1.2 , kulepunkt, strykes BRA 50m2. Under Tjenesteyting settes for BOP 3 maks BYA 65%.

Linnegrøvan næringsområde utvides ikke ytterligere i BN-området som forblir LNF-område.

Bakgrunn for planarbeidet

Arbeidet med kommunedelplanen for Tangvall er en oppfølging av Søgne kommune sin planstrategi, vedtatt 20.06.13, hvor det står at arbeidet med kommunedelplanen for Tangvall skal startes opp i 2013 og prioriteres i 2014. Kommunedelplanen er en oppfølging av *Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050*, hvor det er lagt føringer om at Tangvall skal utvides mot øst og vest i et langsiktig perspektiv. En har i planarbeidet hatt fokus på å planlegge for framtidens Tangvall, hvor det er vektlagt at det skal legges til rette for at flere skal kunne bo på Tangvall, og at det skal være kort vei til tjenestetilbud og kollektivtilbud.

Om planprosessen

- Formannskapet vedtok å sende planprogrammet på høring og melde oppstart av planarbeidet for kommunedelplanen for Tangvall den 23.04.2014. Det ble sendt ut brev om oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet den 28.04.2014. Planarbeidet ble også varslet i Fædrelandsvennen.
- Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 28.08.2014. I ettertid har det kommet inn noen flere innspill til planarbeidet. Disse er håndtert som ordinære innspill og oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.
- Som en del av planarbeidet ble Asplan Viak AS engasjert for å gjennomføre en mulighetsstudie for videre utvikling av Tangvall. Formålet med mulighetsstudiet var å få vurdert hva som er hensiktsmessig plassering av sentrumsfunksjoner, grønnstruktur og infrastruktur. Medvirkningsopplegg, møter med referansegruppe og folkemøte har blitt gjennomført i forbindelse med arbeidet med mulighetsstudiet.
- Formannskapet har blitt orientert om arbeidet underveis.
- Rådmannens ledergruppe har vært administrativ styringsgruppe, sentrale beslutninger / prioriteringer er avklart i ledergruppa.
- Arealenheten har utarbeidet planforslaget, nødvendige avklaringer er gjort med andre enheter fortløpende.
- Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn og høring 02.12.15. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.12.15 - 19.02.16.
- Presentasjon av planforslaget for saksbehandler og ledelsen i Fylkesmannens miljøvern avdeling og landbruksavdeling, i møte den 05.02.16.
- Presentasjon av planforslaget for saksbehandler hos fylkeskommunen 12.02.16.

Annet pågående planarbeid

Parallelt med arbeidet med kommunedelplanen pågår det arbeid med flere detaljreguleringer innenfor planområdet.

Kommunen har også meldt oppstart av oppheving av flere reguleringsplaner, innenfor området som omfattes av kommunedelplanen for Tangvall. Vedtak om oppheving av planer på Tangvall vil bli fremmet som en egen sak for plan- og miljøutvalget og kommunestyret. Områdene hvor vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde er markert med skravor for at *reguleringsplan skal fortsatt gjelde* i kommunedelplanen. For de øvrige områdene, hvor reguleringsplanene oppheves, vil kommunedelplanen for Tangvall bli gjeldende plangrunnlag.

Kort beskrivelse av høringsforslaget

Planforslaget legger til rette for en betydelig økning i antall boliger på Tangvall, både øst og vest for sentrumskjernen. Sentrumskjernen er gitt en klar avgrensning og det er satt av arealer til en sentralt plassert kollektivterminal. På Linnegrøvan er det lagt inn utvidelse av næringsarealene for å legge til rette for at Linnegrøvan kan videreutvikles som et område med storevarehandel, håndverksbedrifter og lignende.

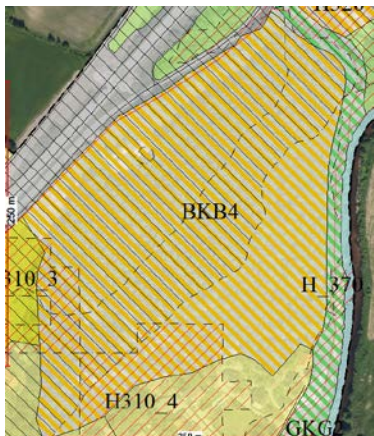
Det er i planen vektlagt tilgang til turområder og det er foreslått en ny turveitrasé langs Søgneelva. Videre sikres det i planen arealer til framtidig skolesenter med videregående skole, ungdomsskole, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og mulig barnehage. Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Innkomne merknader og innsigelser

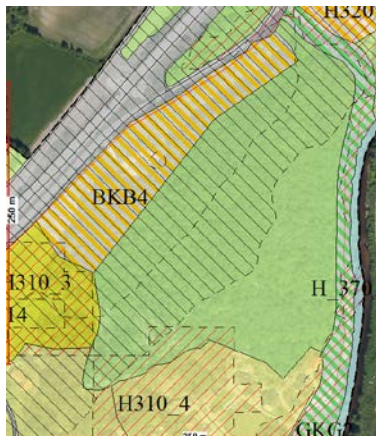
Forslag til kommunedelplanen lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.12.15 - 19.02.16. Fylkesmannen og fylkeskommunen ble gitt utsatt høringsfrist til 4. mars. Innen høringsfristen kom det inn 31 høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6. De kan leses i sin helhet i vedlegg 7. Det ble fremmet innsigelser til planforslaget av NVE og Fylkesmannen i Vest-Agder.

NVE fremmet forslag til innsigelse i brev til Fylkesmannen den 14.01.16. Forslaget til innsigelser var fremmet med bakgrunn i at fare for kvikkleireskred ikke var tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planen. I tillegg ga NVE faglig råd om at hensyn knyttet til flomfare langs Søgneelva og Tangvallbekken bør ivaretas bedre i planen. Fylkesmannen videresendte brevet til Søgne kommune. Arealenheten tok kontakt med NVE og det ble avklart at det innarbeides bestemmelser i kommunedelplanen som sikrer at hensynene knyttet til områdestabilitet og flomfare ivaretas i planen. Samt at ROS-analysen suppleres med et punkt om kvikkleireskred. NVE bekreftet i e-post til Fylkesmannen den 09.02.16, at innsigelsene var imøtekommet med foreslåtte endringer av bestemmelsene og ROS-analysen. Endringene er innarbeidet i vedlagte forslag til bestemmelser og ROS-analyse.

Fylkesmannen reiste i brev datert 03.03.16. innsigelse til avgrensningen av den delen av BKB4 som ligger nærmere Søgneelva enn 50 meter. Avgrensningen av BKB4 er foreslått endret i tråd med Fylkesmannens innsigelse, tidligere og ny avgrensningen vises i kartutsnittene under. Store deler av Solåsen er foreslått avsatt til LNF, deler av boligområdene sør for åsen er trukket noe lenger opp mot toppen for å gi rom for terrassert bebyggelse i tråd med skisser i mulighetsstudiet.



Tidligere avgrensning av BKB4.



Endret avgrensning av BKB4.

I tillegg ga Fylkesmannen faglige råd om at det settes rekkefølgekrav som gjør at utbyggingspotensialet innenfor eksisterende byggeområder blir utnyttet før det skjer omdisponering av dyrka mark innenfor disse områdene:

- Linnegrøvan - planlagt utvidet næringsområde BN
- Vestre del av Tangvall - boligfeltene B1, B2, B3, B5
- Østre del av Tangvall - regulerte landbruksområder i gjeldende reguleringsplan.

Det ble også gitt faglig råd om at grønnstrukturen mellom næringsområdet på Linnegrøvan og Søgneelva legges ut som LNF-område, men med mulighet for å etablere naturtilpasset tursti langs elva, og at det innenfor

BKB5 legges inn ett grønnstrukturbelte langs Kleplandsbekken. De faglige rådene til Fylkesmannen er kommentert i den tematiske gjennomgangen under.

Gjennomgang av sentrale tema

Under følger en tematisk gjennomgang av de øvrige problemstillingene som har vært sentrale i høringsuttalelsene og i utarbeidelsen av planen, og hvilke endringer som er foreslått i de reviderte plandokumentene.

Utnyttingsgrad

Da planen ble sendt på høring var det ikke gitt noen konkrete krav til utnyttingsgrad ved planlegging av boligområder. I møtene med Fylkesmannen og fylkeskommunen, henholdsvis 5. og 12. februar ble dette påpekt som en svakhet med planen og at det framkom at det ble vurdert innsigelse til planen på grunn av dette. I ettertid av møtene sendte arealenheten derfor over forslag til reviderte bestemmelser, hvor det var lagt inn et krav knyttet til utnyttingsgrad ved planlegging av boliger. Det er i de reviderte bestemmelsene foreslått et krav om minst 4 boenheter per dekar generelt og 6 boenheter per dekar dersom jordbruksjord beslaglegges. Kravene er i tråd med retningslinjene i *Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050*.

Fylkesmannens faglige råd om at det skal settes rekkefølgekrav om at utbyggingspotensialet i eksisterende byggeområder skal være utnyttet før det gis tillatelse til omdisponering av dyrket mark, er ikke fulgt opp. For boligområdene ville et slikt krav bety at alle eksisterende byggeområder måtte vært bebygde med minimum 4 boenheter per dekar før noen nye byggeområder kan igangsettes. Et av målene med kommunedelplanen er å gjøre det enklere for utbyggere å realisere utbygging på Tangvall. Foreslåtte krav ville etter vår vurdering ikke sikre den utviklingen av Tangvall som er ønsket.

For næringsområdet på Linnegrøvan (BN) gav fylkeskommunen faglig råd om å endre kravet om utnyttingsgrad fra maksimum BYA til minimum BYA. Det faglige rådet er fulgt og utnyttingsgraden er foreslått endret til minimum BYA = 70 %. For de øvrige områdene med

plankrav er det ikke satt noe krav til % BYA eller angitt minimumshøyder. For boligområdene vil kravene til antall boenheter nevnt over gjelde, ellers vil utnyttingsgraden bli avklart gjennom detaljreguleringer.

Parkering

Etter høringen av planen er foreslått parkeringsdekning vurdert på nytt, i tråd med faglig råd fra fylkeskommunen. Parkeringskravet for forretninger er forenklet ved at det er samlet til et krav på 3 plasser per 100 m² bruksareal, istedenfor 1 per 50 m² salgsflate og 1 per 100 m² gulvflate. Kravet er da mer i tråd med praksisen for beregning av parkeringsplasser til forretninger i byggesaker. Kravet knyttet til kontorplasser er det samme som ligger i gjeldende kommuneplan. Dette videreføres i kommunedelplanen.

Kommunedelplanen ble hørt med et parkeringskrav på 0,1 plass per sitteplass for forsamlingslokale. I kommuneplanen har vi et krav på 0,25 parkeringsplasser per sitteplass. På Tangvall vil det være bedre kollektivdekning enn i kommunen generelt, slik at parkeringskravet bør settes lavere enn for kommunen som helhet. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for en forsvarlig parkeringssituasjon på Tangvall. Parkeringskravet til forsamlingslokale er derfor foreslått endret til 0,2 plasser per sitteplass. I teorien har en da full parkeringsdekning dersom folk kommer i fulle biler.

Ved høringen av kommunedelplanen lå det inne parkeringskrav til barnehage, skole og institusjon. Disse er tatt ut i det reviderte planforslaget både for bil og sykkel. Det betyr ikke at det ikke settes krav til parkering for disse områdene, men at dette er et tema som må vurderes konkret i detaljreguleringen av de aktuelle områdene.

Dyrka mark

Planen legger til rette for omdisponering av store arealer med dyrka mark. Utvidelsen av næringsområdet på Linnegrøvan omfatter ca. 19,5 daa. BKB1, som er forbeholdt skolesenter er samlet på ca. 10 daa, hvor mesteparten er dyrka mark. De nye byggeområdene for bolig B1, B2, B3 og B5 er til sammen på ca. 60 daa, hvor ca. 48 daa er dyrka mark.

Bevaring av dyrka og dyrkbar mark er en av de viktigste nasjonale interessene kommunen skal ivareta i arealplanleggingen. Det er et nasjonalt mål om å begrense omdisponeringen av dyrka jord til under 4000 dekar per år. Bevaring av jordressurser skal veies opp mot andre viktige nasjonale interesser knyttet til blant annet klima, hvor det ligger føringer til kommunene om planlegging av nye boliger nær kollektivknutepunkt og i tilknytning til allerede bebygde områder.

Det er en utfordring å veie ulike interesser opp mot hverandre. Det er viktig å ivareta de store sammenhengende dyrka arealene som er på Tangvall. Dette er viktig både for å bevare gode områder til dyrking av mat, ivareta naturverdier knyttet til disse områdene og for å bevare identiteten til Tangvall, som et sentrum i kulturlandskapet. Samtidig skal kommunen legge til rette for næringsutvikling og attraktive boligområder nær sentrum, slik at flest mulig skal kunne gå, sykle og reise kollektivt til sine daglige gjøremål. Det skal være kort vei til turområder, det skal være høy og tett utnyttelse av områdene, samtidig som en skal unngå støy og det skal være solfylte gode uteområder for alle aldersgrupper. For å kunne imøtekomme andre nasjonale krav og mål enn bevaring av dyrka mark, er det vurdert som nødvendig å legge til rette for omdisponering av deler av landbruksjorda nær sentrum.

Flere har kommet med råd om at de dyrka arealene som i høringsforslaget inngikk i grønnstrukturen mellom næringsområdet på Linnegrøvan og Søgneelva burde settes av til LNF. Disse rådene er foreslått fulgt og lagt inn som LNF-formål i det reviderte planforslaget.

Grønnstruktur og sti langs elva

Enkelte påpeker at en sti langs elva vil bli flomutsatt. Dette er en klar over da mesteparten av foreslått stitrasé ligger i flomsone for en 200-årsflom. Stien må prosjekteres slik at den tåler å bli oversvømt og slik at den ikke hindrer vannet i en flomsituasjon. Stien vil i noen områder berøre arealer som er opparbeidet til private hager, dette er det grunneiere som har reagert på.

Ved oppstarten av planarbeidet var det flere som kom med innspill om at det er viktig å legge til rette for bedre tilgjengelighet til elva og at det er mangel på tilgjengelige grøntområder ved Tangvall. Foreslåtte tursti imøtekommer ønsket om bedre tilgjengelighet til elva og gir et nytt tilbud på Tangvall. I et folkehelseperspektiv er nærturtilbud viktig for å legge til rette for daglig aktivitet for flere. Når det skal legges til rette for at flere skal bo på Tangvall er det nødvendig å sikre og legge til rette for gode kvaliteter i og utenfor boligområdene.

I vestre del av Tangvall renner Tangvallbekken, med utløp til Føssa. Bekken med kantsoner er markert med hensynssone for bevaring av grønnstruktur, og foreslått bevart som et grøntområde gjennom framtidige boligområder.

En liten del av område BKB5 var i høringsforslaget avgrenset over Klepplandsbekken. Avgrensningen av BKB5 er justert, slik at Klepplandsbekken og sidearealene avsettes til LNF. Det faglige rådet til Fylkesmannen er fulgt opp.

Idrettsanlegg og skolesenter

Det ytres av noen, bekymring for hvordan tilbudet av idrettsanlegg på Tangvall vil bli når det skal bygges ny videregående skole og utvidet ungdomsskole på Tangvall. Det er i arbeidet med kommunedelplanen kartlagt hvor mye areal det er behov for til skolene og de ulike idrettsanleggene. Konkret er det spilt inn at det er behov for ca. 36 daa til idrettsanlegg inkl. haller. Vest-Agder Fylkeskommune har anslått at det er behov for ca. 8 daa til videregående skole. Behovet for arealer til ungdomsskole og kulturtilbud er anslått til ca. 5 daa, pluss arealer til nærmiljøanlegg på ca. 5 daa. I tillegg er det spilt inn fra oppvekstsektoren at det kan bli aktuelt med en barnehage, og det framgår av intensjonsavtalen for K5 at det kan bli aktuelt med en svømmehall.

Følgende arealer er satt av til skole og idrettsanlegg; BOP1 på ca. 50 daa, BKB1 på ca. 10 daa og BIA1 og 2 på til sammen ca. 24 daa. Samlet er det da 84 daa som er forbeholdt skole og idrett. Ut i fra de behovene som er meldt inn, skal arealene som er avsatt være tilstrekkelige. Hvilke funksjoner som skal ligge hvor og om det er funksjoner som skal utgå eller flyttes til andre steder, er ikke endelig avklart gjennom kommunedelplanen, men vil bli avklart gjennom detaljregulering av områdene.

Rekkefølgebestemmelser

Det stilles av flere spørsmål knyttet til hvordan rekkefølgekravene i planen skal kunne realiseres. Det er i planen satt flere rekkefølgekrav knyttet til utbedring av infrastrukturen på Tangvall, for å sikre at kryss, gang- og sykkelveier og turveier opparbeides i takt med økt bruk og behov. Trolig vil det bli aktuelt med ulike modeller for å realisere kravene. Noen vil bli splittet opp i mindre deler gjennom detaljreguleringer og andre vil kunne løses gjennom inngåelse av utbyggingssavtaler e.l.

Det har i høringen blitt påpekt at også utvidelse av omsorgssenteret og bygging i sentrumsområdene bør knyttes til noen av rekkefølgekravene. Det er i de reviderte bestemmelsene foreslått at o_BOP2 (framtidig tjenesteyting) inngår i rekkefølgekravet knyttet til gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien. Dette fordi utvidelse av omsorgssenteret vil føre til økt trafikk av biler, gående og syklende på strekningen. Videre er det foreslått at utbygging i sentrumsområdene (BS1 – BS3), legges inn i rekkefølgekravene knyttet til rundkjøringen i

krysset mellom Hølleveien og Tangvallveien og til opparbeidelse av turstien langs elva. Dette fordi utbygging i disseområdene vil føre til økt trafikk i nevnte kryss. Videre vil det trolig bli fortettet med en god del leilighetsbebyggelse, slik at krav til sti langs elva er like relevant som for boligområdene vest på Tangvall.

Disponering av arealene øst for omsorgssenteret

Arealet øst for omsorgssenteret ble hørt med to alternative utnyttelser av området. I alternativ 1 var området avsatt til tjenesteyting, mens i alternativ 2 var området satt av til boligformål. Det har kommet inn mange høringsuttalelser som støtter alternativ 2, og det gis i uttalelsene støtte til Agderbygg sitt prosjekt for området. Deler av Agderbygg sitt prosjekt er et boligkonsept rettet mot aldergruppen 50+. Det er foreslått et konsept med boliger med servicetilbud, for å legge til rette for at folk kan bo lengst mulig i egen bolig. Prosjektet inneholder både småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Det er meldt oppstart av detaljregulering og planforslag er sendt inn til arealenhetsen for vurdering.

Kommunens utredninger knyttet til framtidig behov for omsorgsboliger, viser at det vil bli et behov for ca. 110 nye sykehjemsplasser og omsorgsboliger fram mot 2040. Det er i utredningen skissert to hovedalternativer til lokalisering:

- Utbygging i tilknytning til Søgne omsorgssenter, dvs. øst for omsorgssenteret.
- Det etableres et nytt driftssted uavhengig av Søgne omsorgssenter.

Det konkluderes i utredningen at utbygging i tilknytning til Søgne omsorgssenter er den beste løsningen. Det trekkes spesielt fram at det er driftsmessige og økonomiske fordeler ved få driftssteder. Videre vises det til tilgjengelighet til parkeringsarealer, trafikkforhold og rekruttering/tilgjengelighet.

Ut i fra behovene til helse- og omsorgssektoren legges alternativ 1 (tjenesteyting) inn i forslaget til kommunedelplan.

BKB4 og BKB5

Område BKB4 ble lagt inn i forslaget til kommunedelplan for Tangvall ved formannskapet sin behandling av utleggelse av planen til offentlig ettersyn. Området ble lagt inn med kombinert formål for bolig og næring i tråd med formannskapet sin føring. Det framgikk av diskusjonen i formannskapet at en ikke ønsket å legge til rette for konkurrerende virksomhet til Tangvall, ellers ble det i liten grad vurdert hvilke formål som burde inngå i BKB4. I det endrede planforslaget er BKB4 redusert i tråd med råd fra Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Hele BKB4 og BKB5 ligger i et støyutsatt område langs E 39. Videre er solforholdene i område BKB4 ikke optimale på grunn av skyggelegging fra Solåsen i sør, og område BKB5 er flomutsatt. Ut i fra disse forholdene bør en være forsiktig med å legge til rette for boligbebyggelse. I tråd med føringen fra formannskapet er området avsatt til kombinert formål for næring og bolig, men ut i fra at bokvaliteten kan bli dårlig, mener arealenhetsen at områdene kun bør avsettes til næring. Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, men ikke forretning og tjenesteyting. Det anbefales at BKB4 og BKB5 endres til næring.

Barnehage

Ved behandlingen av reguleringsplanen for Tangvall sentrum nord, ble det lagt inn en protokolltilførsel ved representant Terkelsen (FRP), om at kommunestyret vil arbeide for Spiren barnehage i kommunedelplanen for Tangvall.

Det er i kommunedelplanen åpnet opp for barnehage i forbindelse med arealene til nytt skolesenter. Videre inngår tjenesteyting i sentrumsformål, slik at regulering av barnehage

innenfor sentrumsområdet vil være i tråd med kommunedelplanen, forutsatt at kvalitetskravene til barnehage med uteoppholdsareal m.m. løses.

Naturverdier

Organisasjonene som samarbeider via grønt nettverk, påpeker at det er knyttet viktige naturverdier til Søgneelva og jordbruksområdene på Tangvall, og det bes om at det gjøres en nykartlegging av naturverdiene på og rundt Tangvall. Det er i planen ikke vurdert som nødvendig med ytterligere kartlegging av naturverdier innenfor planområdet. Dette fordi en mener at en har tilstrekkelig kunnskap om de viktigste naturverdiene, til å vurdere konsekvensene av de foreslåtte omdisponeringene i kommunedelplanen.

Konklusjon

Følgende endringer er gjort i plankartet etter høringen av planen:

- Avgrensning av BKB4 er endret. Solåsen settes av til LNF, B10, B11 og B14 dras noe opp mot åsen, jf. kartutsnittene over i saksframlegget.
- En liten del av BKB5 som berører Kleplandsbekken er endret til LNF.
- o_BOP2 i høringsforslaget er endret til kombinert formål – bolig, offentlig tjenesteyting, kontor og forretning (BKB6).
- Området øst for omsorgssenteret er avsatt til tjenesteyting – framtidig (o_BOP2)
- Del av o_BOP 3 mot E39 er endret fra tjenesteyting – nåværende til tjenesteyting – framtidig (o_BOP2).
- Jordene på Linnegrøvan som tidligere inngikk i kombinert grønnstruktur er avsatt til LNF.
- Delen av reguleringsplanen for vestre del av Kleplandsområdet som regulerer gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien er lagt inn med hensynssone om at reguleringsplanen fortsatt gjelder.
- Det er lagt inn hensynssone om at gjeldende reguleringsplan skal gjelde for området hvor reguleringsplanen for Tangvall sentrum nord er vedtatt.

Følgende innholdsmessige endringer er gjort i bestemmelsene etter høringen av planen.

(Henviingene til bestemmelsene gjelder for de reviderte bestemmelsene):

- Det er lagt inn krav om at det skal avklares om områdestabiliteten er tilstrekkelig i arbeidet med reguleringsplaner og før det kan gis byggetillatelse, henholdsvis i bestemmelse 1.3 og 1.5, g.
- Det er lagt inn en bestemmelse om krav til utnytting av områder som planlegges med boliger: *2.1.1. For områder som planlegges med boliger, er det et minstekrav til 4 boenheter per dekar. For områder hvor det beslaglegges jordbruksjord er det et minstekrav til 6 boenheter per dekar.*
- Krav til utnyttingsgrad innenfor BN i bestemmelse 2.10, er endret fra maksimum BYA = 70 % til minimum BYA = 70 %.
- Parkeringskravet til forsamlingslokale i bestemmelse 2.1.2, er endret fra 0,1 plass per sitteplass til 0,2.
- Parkeringskravene til bil og sykkel for barnehage, skole og institusjon i bestemmelser 2.1.2 og 2.1.3, er tatt ut av planen. Konkret vurdering av krav gjøres ved framtidig detaljreguleringer.
- Følgende rekkefølgebestemmelse er støket, da den er overflødig: *Ved utbygging i regulerte områder skal tekniske anlegg som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder anlegg for gående og syklende og kollektivtransport være etablert, før det kan gis byggetillatelse.*
- Rekkefølgebestemmelse 1.5, a. er supplert med at krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien også gjelder for o_BOP 2.

- Rekkefølgebestemmelse 1.5, c. er supplert med at krav om opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien også gjelder for BS1 – BS3.
- Rekkefølgebestemmelse 1.5, f. er supplert med at krav om opparbeidelse av turveien langs Søgneelva også gjelder for BS1 – BS3.

I tillegg er planbeskrivelsen oppdatert og det er gjort strukturelle endringer av bestemmelsene, slik at de skal bli enklere å forstå. Endringene som er gjort medfører at nummereringen av bestemmelsene er noe endret i forhold til slik det var i høringsutkastet. Både tidligere versjon og endret versjon av plankart og bestemmelser ligger vedlagt.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer til saken.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Reviderte bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse, 04.05.16.
- 4 ROS-analyse, 19.04.16.
- 5 Konsekvensutredning - delområder, 22.04.16.
- 6 Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
- 7 Høringsuttalelser
- 8 Høringsversjon av plankartet
- 9 Høringsversjon av bestemmelsene