



KOMMUNEPLAN FOR SØGNE 2018-2030 - AREALDELEN

Planbeskrivelse

Vedtak om offentlig høring i Formannskapet	21.06.2018
Høringsperiode	28.06.2018 – 21.09.2018
Vedtatt av kommunestyret	28.02.2019, sak: 24/19
Endringsvedtak i kommunestyret	31.10.2019, sak: 102/19

Rev. 04.11.2019

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning/Bakgrunn.....	3
1.1	Forankring i plan- og bygningsloven.....	3
1.2	Plandokumenter.....	3
2.	Planforutsetninger.....	4
2.1	Planhierarkiet.....	4
2.2	Plandokumenter kommuneplan.....	7
2.3	Kommunens hovedutfordringer.....	7
2.4	Mål med planarbeidet.....	10
2.5	Satingsområder og samfunnsmål.....	10
3.	Beskrivelse av planforslaget.....	12
3.1	Planens avgrensing.....	12
3.2	Hovedtrekk i arealdelen.....	12
3.3	Områder av spesiell interesse.....	13
3.4	Forholdet til eksisterende planer.....	16
3.4.1	Kommunedelplaner.....	16
3.4.2	Reguleringsplaner.....	17
3.5	Bebyggelse og anlegg.....	17
3.5.1	Sentrumsformål.....	18
3.5.2	Boligbebyggelse.....	19
3.5.3	Fritidsbebyggelse.....	21
3.5.4	Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting.....	21
3.5.5	Fritids- og turistformål.....	22
3.5.6	Råstoffutvinning.....	22
3.5.7	Næringsbebyggelse.....	22
3.5.8	Idrettsanlegg.....	23
3.5.9	Uteoppholdsarealer.....	23
3.5.10	Grav- og urnelunder.....	23
3.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	24
3.6.1	Veier.....	24
3.6.2	Gang- og sykkelveier.....	24
3.6.3	Kollektiv.....	25
3.6.4	Parkeringsplasser.....	26
3.6.5	Traseer for teknisk infrastruktur.....	26

3.7	Grønnstruktur	26
3.8	Forsvaret.....	27
3.9	Landbruks, natur og friluftsmål samt reindrift.....	27
3.9.1	LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.....	28
3.10	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	28
3.11	Hensynssoner	29
3.11.1	Bruk av hensynssoner	29
3.11.2	Sikringssoner	29
3.11.3	Faresoner.....	30
3.11.4	Soner med særlige angitte hensyn	30
3.11.5	Sone for båndlegging	31
4.	Måloppnåelse i forhold til planprogrammet	31
5.	Planprosess og medvirkning.....	31
5.1	Vedtak av planen	32
6.	Oppsummering av merknader – regionale myndigheter, organisasjoner m.m.	33

1. Innledning/Bakgrunn

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel (PBL § 11-1). Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og den skal legge føringer for videre utvikling av kommunen.

Kommunestyret vedtok i planstrategien (28.04.2016) at både samfunnsdelen og arealdelen skulle revideres og at planarbeidet skulle startes opp i 2016. Det ble meldt oppstart av arbeidet med kommuneplanen november 2016.

Samfunnsdelen av kommuneplanen ble sendt ut på offentlig ettersyn januar 2018 og vedtatt av kommunestyret 21. juni 2018.

Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2012. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med en full gjennomgang, men at det er behov for justeringer. Målene og strategiene for samfunnsdelen skal legges til grunn for arealdelen. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt gi bestemmelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som tillates.

1.1 Forankring i plan- og bygningsloven

I gjeldende kommuneplan fra 2012 er samfunnsdel og arealdel samlet i et dokument. Ved denne revisjonen er arbeidet todelt. Det er lagt vekt på at de to delene henger sammen og at arealpolitikken og føringene i arealdelen bidrar til å bygge opp under målsetningene i samfunnsdelen.

Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen. Den viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for perioden 2018 til 2030. Den skal gi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

1.2 Plandokumenter

Kommuneplanen er omfattet av plan- og bygningslovens krav om planprogram og konsekvensutredninger, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 19. desember 2014.

I tråd med plan- og bygningsloven § 11-13 skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet med kommuneplanen. Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyret 10.05.2017.

Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging har krav om at det skal utarbeides en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredninger – av planens virkninger for miljø og samfunn. Alle arealinnspill og forslag til endringer i kommuneplanens arealdel er vurdert i forhold til en rekke tema. Konsekvensutredningen er detaljert beskrevet i vedlegg.

Arealdelen består av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen gir en omtale av det sentrale innholdet og valg som er gjort i arealdelen. Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av areal. Hovedformålene i kommuneplanens arealdel er; bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, forsvaret, landbruks- natur- og

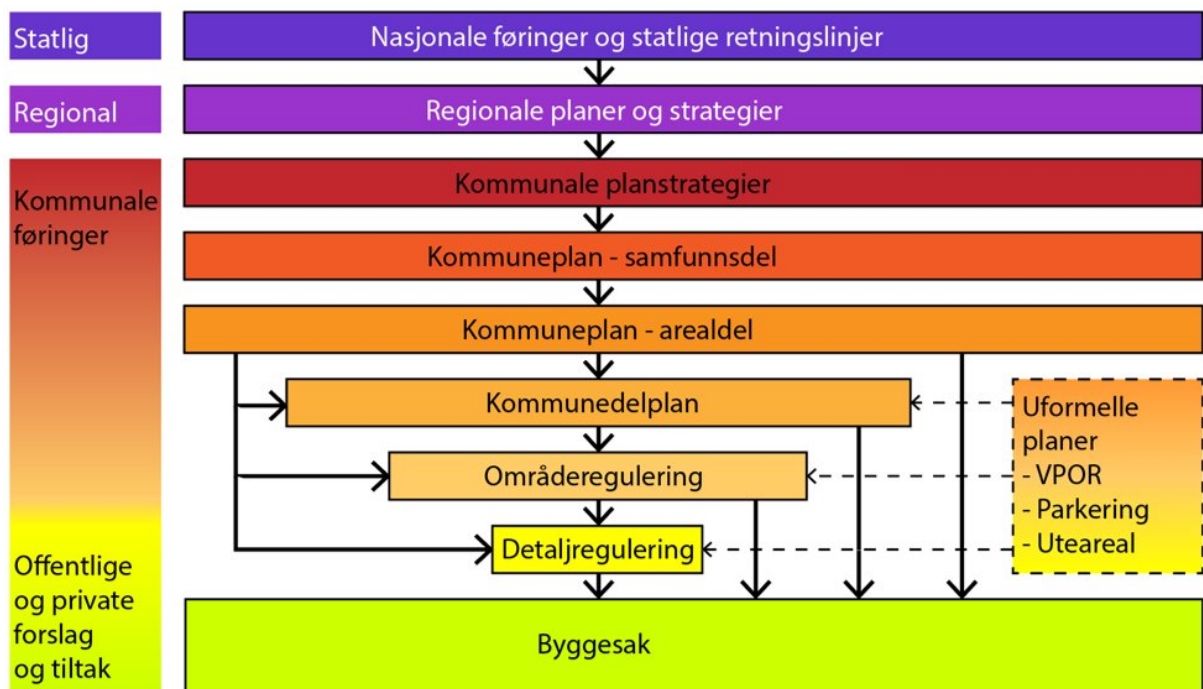
friluftsmål, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
Konsekvensutredning (KU) av nye utbyggingsområder er vedlegg til arealdelen.

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende dokumenter. De gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner samt for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningslovens (PBL) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

2. Planforutsetninger

2.1 Planhierarkiet

Kommunen må ta hensyn til de føringer som ligger til grunn for samfunns- og arealutviklingen fra statlig og regionalt hold. Figuren nedenfor viser sammenhengen mellom de ulike styringsverktøyene som ligger til grunn for avgjørelsen om å sette i gang et byggetiltak.



Figur 1 - Planhierarkiet

Nasjonale føringer

Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015) beskriver forventninger knyttet til:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsregioner.

Sammen med statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer danner dette grunnlag for nasjonale føringer for kommunens planlegging.

Regionale føringer

Regionplan Agder 2020 er det viktigste overordnede plandokumentet for regional utvikling og det er forventet at satsingsområdene i planen følges opp i kommunene. Følgende 5 satsingsområder satt opp for Agder frem mot 2020:

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

Regionplan Agder er under revisjon og et planprogram, «Forslag til planprogram – Regionplan Agder 2030» ble sendt ut på høring i vinter med høringsfrist 1. mars 2018.

Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050 gir konkrete retningslinjer for kommunens arealdisponeringer. Planen legger opp til at Søgne bør ta høyde for å vokse med ca. 5000 innbyggere fram mot 2050.

Hovedtrekk i regional plan for Kristiansandsregionen som gjelder Søgne:

Kommunesenter: For å gi grunnlag for lokal service og et godt tjenestetilbud anbefales det at Tangvall bygges ytterligere ut med boliger, handel og næring i øst-vestlig retning.

Bolig: Det anbefales å bygge opp om to akser som har potensial for et godt busstilbud; Tangvall-Høllen-Årosskogen-Stokkelandskogen-Langenes og Tangvall-Lunde-Kjellandsheia.

Næring: For å redusere pendlerbehovet anbefales det å utvide Lohnelien betydelig. Kontorarbeidsplasser bør konsentreres til Tangvall og Linnegrøvan hvor det er mulig å gi et godt kollektivtilbud. Tilrettelegging for utbygging av næringsarealer på Toftelandslier bør vurderes

Regional plan for Kristiansandsregionen fra 2011 angir utbyggingsmønster for Søgne kommune som i kartet nedenfor.

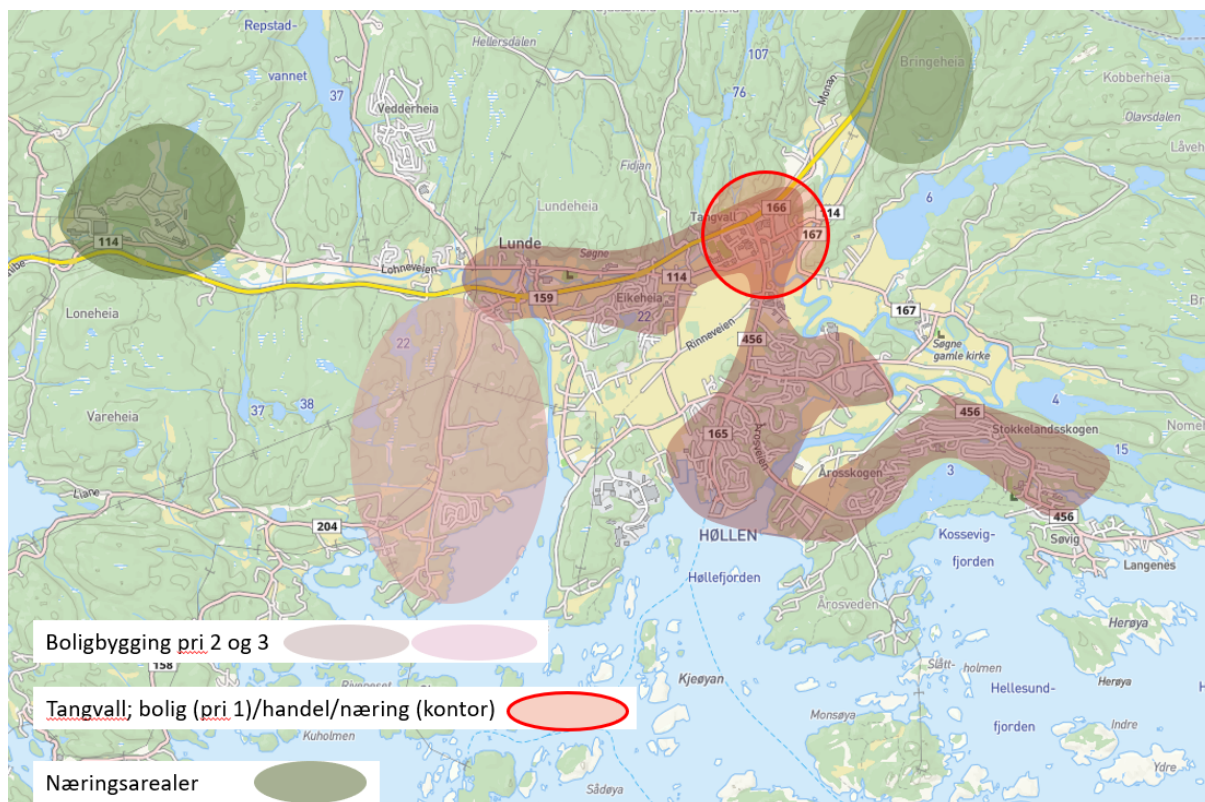
Det anbefales i regional plan at boligutbygging prioriteres som følger:

Prioritet 1 – Tangvall

Prioritet 2 - Aksene mot Åros og Kjellandsheia

Prioritet 3 - Kjellandsheia

Det var i utgangspunktet tanken å koble Stokkelandskogen og Langenes med kollektivtrase gjennom Årosskogen. Lokalisering av næringsområdet på Toftelandslier var basert på dagens E39, men i vedtatt reguleringsplan for ny E39 er det lagt til rette for atkomst til Toftelandslier/Bringeheia.



Figur 2 - Føringer i Regional plan for Kristiansandsregionen skissert i kart

Vest-Agder fylkeskommune har satt i gang et arbeid med revisjon av den regionale planen.

Planstrategi

Planstrategien sier om kommuneplanens arealdel at denne er relativt ny, men at det likevel er behov for justeringer av planen. Det er behov for en vurdering av følgende tema:

- Bestemmelser
- Innlemmelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner i kommuneplanen.
- Vurdere nye næringsområder tilknyttet E39

Planprogram

Ifølge planprogrammet er det et mål at kommuneplanen skal være lett å forstå. Det er også ønskelig med en vurdering av dagens plangrunnlag og hvordan dette fungerer. Søgne kommune har f.eks. svært mange dispensasjonssaker sammenlignet med andre kommuner.

Gjennom kommuneplanens arealdel skal Søgne kommune bidra til en balansert vekst rundt Kristiansand. Følgende arealbehov har vært relevante å vurdere:

- Offentlige behov, f.eks. barnehage og omsorgsboliger
- Næringsområder
- Boligbygging i knutepunkt og langs kollektivtraseer jf. regional plan for Kristiansandsregionen.
- Overordna infrastruktur for veg

2.2 Plandokumenter kommuneplan

Tabellen under viser sammenhengen mellom kommunens aktiviteter og funksjonen til kommunens plandokumenter. Det er viktig at det er sammenheng mellom kommunens styringsverktøy og aktiviteten som prioriteres i kommunen.

Kommuneplan for Søgne	
Samfunnsdel (pbl § 11-2)	Viktige mål og strategier
Handlingsdel (pbl § 11-2)	Økonomiplan (kml § 44) Aktiviteter, tiltak osv.
Arealdel (pbl § 11-5)	Plankart Bestemmelser til arealbruken
Planbeskrivelse (pbl § 4-2)	Beskrivelse av arealbruk
Konsekvensutredning (pbl § 4-2 og 4-3)	Virkning av arealbruk

2.3 Kommunens hovedutfordringer

Befolkning

Pr. 31.12.2017 var folketallet for Søgne 11 342 innbyggere. Befolkningsveksten de siste fem årene ligger omtrent på landsgjennomsnittet, 1 %. Veksten varierer en god del fra år til år. SSB sin middelfremskriving av befolkningsveksten viser en økning på 2 % hvert år. Det vil da være ca. 13 850 innbyggere i Søgne i 2030. 2 % er en noe høyere befolkningsvekst enn realiteten har vært de siste årene.

Utfordringsbilde og folkehelseoversikt

Et utfordringsbilde og en folkehelseoversikt for Søgne kommune ble utarbeidet våren 2017. Dokumentet ble utarbeidet som et grunnlag for revisjonen av kommuneplanen. Dette er et faktadokument som beskriver utfordringsbildet for Søgne kommune innenfor en rekke tema. Folkehelseoversikten er innarbeidet som en integrert del av dokumentet.

Utfordringene Søgne kommune står overfor fremover er grunnlaget for fastsatte samfunns mål og strategier i samfunnsdelen.

Det er i dokumentet et eget kapittel for areal- og utbygging. I det oppsummerende kapitlet trekkes følgende tema frem som viktige satsingsområder fremover:

- Tidlig innsats - hele livet: Folkehelsearbeid, helsefremming og forebyggende arbeid.
- Bærekraftighet og effektivitet – fortetting i eksisterende tettsteder. I Søgne er det en utfordring at mye av den sentrale bebyggelsen ligger tett på dyrka mark. Samtidig er andelen boligtyper som leiligheter lav. Dette medfører at det bør være potensiale for å kunne fortette i allerede bebygde områder. Fortetting i eksisterende tettstedsområder er ofte krevende saker med mange kryssende interesser. Fortetting krever også ofte oppgradering av offentlig infrastruktur, noe som kan være krevende å få gjennomført om det er mange aktører som skal bidra. I Søgne kommune er det også en god del gamle reguleringsplaner som ikke er i

tråd med hvordan dagens reguleringsplaner utformes. Høyere utnyttelse av arealene kan gi bærekraftige lokalmiljø hvor folk skal kunne leve gode og aktive liv.

- Kommunereform – Nye Kristiansand. En omfattende prosess og konsekvensene for oppgaveløsningen i den nye kommunen er ikke beskrevet.

Bærekraftighet og effektivitet - Fortetting og transformasjon

Særlig er kulepunkt nr. 2 viktig for arealdelen. Mange innbyggerne i Søgne bor relativt spredt. Dette gjør at en god del av befolkningen har lang vei til offentlige tjenester som skoler, barnehager og tilbud i sentrumsområder. Dette gjør også at mange ikke har tilgang på tilfredsstillende kollektivtilbud.

Kommunen ønsker derfor å legge til rette for mer fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder der flere boliger vil bidra til å styrke allerede eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Utfordringen er å gjøre dette på en god måte. «Eplehagefortetting» i villaområder kan lett bli svært konfliktfylt, da det bygges flere boenheter som heller belaster enn bidrar til å styrke eksisterende infrastruktur. For å øke antall boenheter i eksisterende bebygde områder bør prosjektene vurderes i en større sammenheng ved fortetting og transformasjon, og helst bør noe større områder enn bare enkelttomter tas opp til vurdering.

Tilstrekkelig boligtilbud – styrke vestsiden av Kristiansand

Det er et mål for Søgne kommune å kunne tilby god tilgang på nye boliger vest for Kristiansand og dermed bidra til en balansert utbygging mellom øst- og vestsiden for Kvadraturen. Større feltutbygginger bør skje som forlengelse av eksisterende tettstedsområder der det er forholdsvis enkelt å koble seg på infrastruktur og der feltutbyggingen kan bidra til å styrke grunnlaget for kollektivtrafikk. Det bør etableres innfartsparkering, for å legge til rette for at de som ikke bor i gangavstand til bussholdeplassen kan benytte kollektiv på deler av reisen. Videre jobbes det for at kollektivaksen mot vest forlenges til Lohnelien. Å tilrettelegge nye felt for boligbygging er svært tidkrevende prosesser. Kommunen bør derfor sørge for å ha reserveareal tilgjengelig.

Spredt boligbygging

Samtidig som det skal legges til rette for fortetting, transformasjon og noe feltutbygging er det et mål for Søgne å være et bygdesamfunn der det også skal være mulig å bo landlig med de kvaliteter det medfører, og at det skal gis mulighet for spredt boligbygging vest og nord i kommunen. Evt. nye bygg i spredtbygde strøk bør lokaliseres i nærheten av eksisterende grender slik at de kan bidra til å styrke grendemiljøene i kommunen. Det er et mål at befolkningen som allerede bor i områder avsatt til landbruk- natur- og friluftsområder skal ha mulighet til å gjøre mindre påbygg, tilbygg, garasjer, boder o.l. uten å måtte søke om dispensasjon. Det er i dagens arealdel åpnet for noe spredt boligbygging. Erfaringer fra siste planperiode viser at nye boliger i disse områdene har et begrenset omfang.

Dispensasjoner

Kommunen ligger høyt sammenlignet med andre kommuner, når det gjelder antall dispensasjoner. Dispensasjoner gitt i 2017 er kartlagt for å få frem et bilde av hva slags dispensasjonssaker som behandles i kommunen.

I 2017 mottok Søgne kommune 131 søknader om dispensasjon. 117 ble innvilget og 14 ble gitt avslag. 110 av dispensasjonssakene ble behandlet politisk. Flere av søknadene inneholder dispensasjonssøknader for flere forhold, så antall dispensasjoner totalt vil være høyere.

49 av sakene var søknader om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 – Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

89 av sakene var søknader om dispensasjoner fra bestemmelser i kommuneplanen. 27 av disse var dispensasjon fra formålet landbruk-, natur- og friluftsområder og 22 var dispensasjon fra plankravet.

102 var søknader om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplaner i området. De resterende dispensasjonene gjaldt bestemmelser i plan- og bygningsloven, TEK 10 eller andre forskrifter.

Noe av årsaken til at Søgne kommune har såpass stort antall dispensasjoner er at kommunen har en lang strandlinje med mange etablerte hytter og stor aktivitet med behov for tilbygg, utvidelser osv. Reglene for tiltak i strandsonen er strenge og det vil ofte kreves dispensasjon for at tiltak her skal kunne gjennomføres. En annen årsak kan være at kommunen har en god del eldre reguleringsplaner som ikke hjemler tiltak i tråd med dagens standard på bebyggelse. En tredje viktig årsak til høyt antall dispensasjoner er at en god del boliger i Søgne ligger i LNF-områder der formålet ikke hjemler bygging, og ethvert mindre tiltak på eksisterende eiendommer uansett vil kreve dispensasjon fra formålet. Det er også et relativt høyt antall dispensasjoner fra plankravet i kommuneplanen.

I forslag til arealdel foreslås følgende endringer for å bidra til å redusere antall dispensasjoner:

- Arealer med LNF med spredt boligbygging utvides for flere av de etablerte grendene i Søgne. Dette for at eksisterende boliger i områdene skal kunne gjøre mindre tiltak på egen eiendom uten å måtte søke dispensasjon, samt at det skal være et tilbud om å kunne bygge et begrenset antall nye boliger i tilknytning til eksisterende grender.
- Flere eldre reguleringsplaner oppheves. I disse områdene vil kommuneplanens bestemmelser gjelde. Ved større tiltak, fradeling, fortetting osv. må det lages ny reguleringsplan. Mange av boligfeltene i Søgne fremstår som ferdig utbygd, og skal det gjøres endringer bør dette vurderes i en noe større sammenheng enn kun for enkelttomter.

2.4 Mål med planarbeidet

Arealdelen er en viktig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal vise sammenhengen mellom samfunnsutvikling, behov for vern og utbygging, samt fremtidig arealbruk. Arealdelen fastlegger hva de ulike arealene skal brukes til.

Søgne kommune ønsker en lettfattelig kommuneplan som gjør det lettere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder og som bidrar til at beslutninger om enkeltsaker kan fattes raskt og enkelt.

Arealdelen skal være et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling.

Gjeldende visjon for Søgne kommune: ***Handling og utvikling gjennom nærhet og trivsel.***

Visjonen handler om at kommunen har kompetente ansatte som finner løsninger nær brukerne.

Resultatmål:

- Kommuneplanen gir tydelige føringer for videre utvikling av Søgne kommune som samfunn og organisasjon
- Det er god sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Prosessmål:

- Planarbeidet er godt forankret i kommunen, både politisk og administrativt. Politikere er involvert også i tidlig planfase.
- Det har vært aktiv medvirkning fra innbyggerne, næringsliv og organisasjoner; både i drøftings- og høringsfasen.

2.5 Satsingsområder og samfunns mål

Samfunnsdelen har satt opp 4 satsingsområder og for hvert satsingsområde er det definert et samfunns mål. I tillegg er det identifisert seks overgripende hensyn som skal sikres ivaretatt i alt kommunen foretar seg:

- Folkehelse
- Klima og miljø
- Likestilling og likeverd
- Beredskap – ROS
- Innovasjon
- Økonomistyring

Arealdelen vil ta utgangspunkt i overgripende hensyn, satsingsområder og samfunns mål i samfunnsdelen og komme med forslag til tiltak for støtte opp om disse. Hvordan føringene i samfunnsdelen følges opp i arealdelen framgår av tabellen under.

Kommunen hvor vi tar vare på hverandre

Samfunnsmål 1:

Søgne kommune skal tilby fleksible, koordinerte og framtidsrettede helse-, sosial- og omsorgstjenester med rett kompetanse til rett tid, samt bidra til at alle innbyggerne har et mest mulig selvstendig og verdig liv.

Slik gjør vi det – oppfølging i arealdelen

Lett tilgang på rekreasjonsmuligheter.

Gode tilbud for fysisk aktivitet/idrett sentralt plassert slik at de kan nås av mange.

Legge til rette for omsorgsboliger og leiligheter i sentrumsområder slik at flere kan bo tett på offentlige funksjoner og tjenestetilbud.

Kommunen det er godt å vokse opp

Samfunnsmål 2:

Søgne kommune har et inkluderende oppvekstmiljø som fremmer tilhørighet, trygghet, trivsel, læring og helse.

Slik gjør vi det – oppfølging i arealdelen

Gode arealer og lek og aktivitet for barn og unge finnes i de mest sentrale områdene av kommunen.

Ved utbygging og i fortettingsprosjekter skal det legges vekt på gode kvaliteter for alle.

Det skal legges til rette for gode arealer for skoler og barnehager i kommunen.

Kommunen det er godt å bo i

Samfunnsmål 3:

Søgne kommune er et attraktivt sted å bo hele livet.

Slik gjør vi det – oppfølging i arealdelen

Det legges til rette for en boligvekst i Søgne kommune. Veksten skal skje både ved å bygge ut nye felt i Kjellandsheia og som fortetting og transformasjon i eksisterende tettstedsområder.

Det er et variert boligtilbud. Andelen leilighetsbygg skal øke.

Muligheten for noe spredt boligbygging videreføres og det legges til rette for at slik bebyggelse kan bidra til å styrke eksisterende grendemiljø.

Det legges til rette for tilstrekkelig næringsarealer slik at antall arbeidsplasser i Søgne kan øke og at flere av kommunens befolkning kan ha sitt arbeidssted i kommunen.

En attraktiv arbeidsplass

Samfunnsmål 4:

Søgne kommune har et godt omdømme og gir et attraktivt servicetilbud til innbyggere og næringsdrivende.

Slik gjør vi det – oppfølging i arealdelen

Tilrettelegge så godt som mulig for gange og sykkeltransport i Søgne.

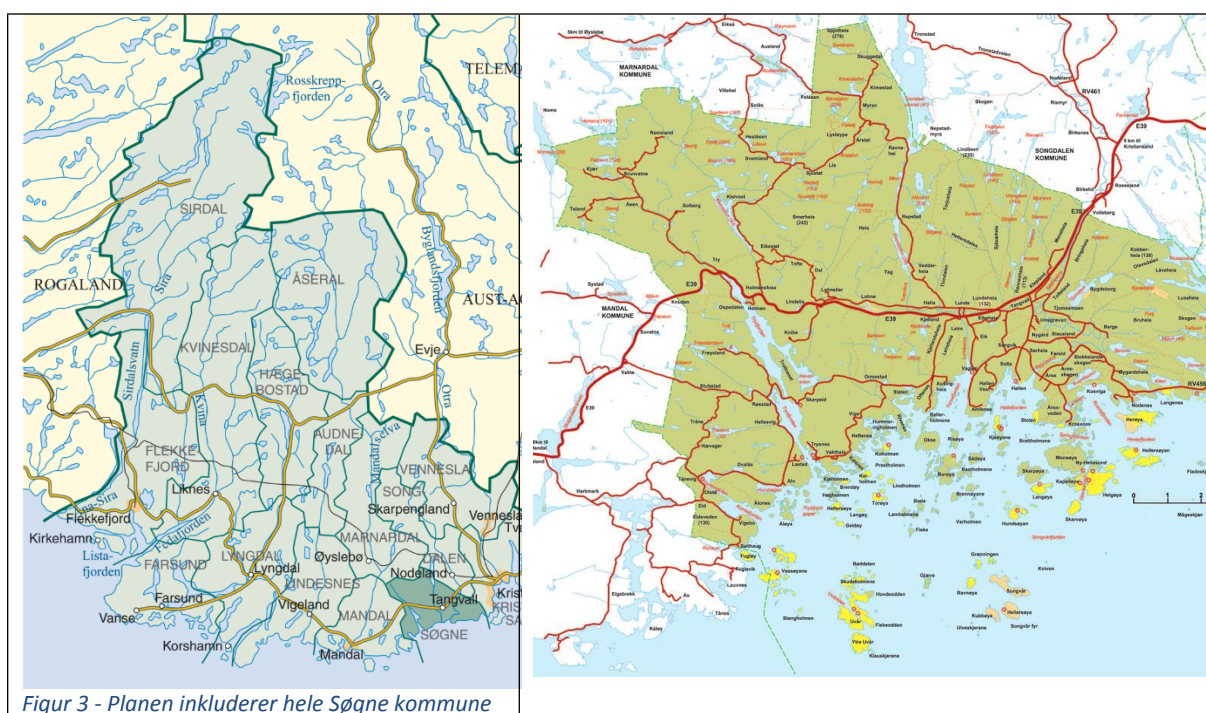
Legge til rette for boliger sentralt i Søgne.

Legge til rette for arealer for offentlige funksjoner slik at gode tjenester kan gis i kommunen.

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planens avgrensning

Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen. Den viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for perioden 2018-2030. Planrevisjonen denne gangen har spesielt tatt for seg fremtidig struktur for bolig- og næringsutvikling, samt forbedringer av gjeldende planverk.



3.2 Hovedtrekk i arealdelen

Rammene og tidsperspektivet for denne revisjonen av arealdelen gir ikke tid eller rom for å sette i gang en stor prosess rundt overordnet strategi for langsiktig arealbruk. Det er derfor tatt utgangspunkt i de vedtak og føringer som allerede ligger til grunn for planarbeidet og fastsatt noen hovedtrekk som skal gjelde for prioriteringene i arealdelen.

Hovedtrekk og føringer for endringene foreslått ved denne rulleringen av arealdelen:

Tangvall skal være et regionsenter vest for Kristiansand. Det skal legges til rette for urban og variert bebyggelse inkludert boligbygging i sentrumsområder i Tangvall jf. KDP Tangvall. Park & ride i nærhet til planlagt kollektivterminal understreker Tangvall som et knutepunkt i Søgne.

Større feltutbygging skal fortrinnsvis skje innenfor kommunedelplan for Kjellandsheia.

Det skal legges til rette for fortetting og mindre feltutbygging i kollektivaksene Tangvall – Høllen – Åros – Langenes og Tangvall – Kjellandsheia-, samt en fremtidig forlengelse fram til Lohnelier.

Arealene vest for Hølleveien, nord for Sangvikveien og sør for Tangvallveien er svært viktig jordbruksjord og skal ikke bygges ned. Fortetting og transformasjon skal i dette område hovedsakelig skje på østsiden av Hølleveien

Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse utenfor allerede eksisterende hytteområder. Fortetting og utvidelse av hyttefelt kan vurderes der det ligger til rette for det.

Næringsområder Linnegrøvan, Høllen Vest, Linneflaten og Lohnelier beholdes og evt. videreutvikles. Nye næringsområder skal ha god tilgang på overordnet veistruktur.

Det legges til rette for utvidelse av Lohnelier næringsområde. Toftelandslier legges inn som et nytt næringsområde i tråd med regional plan for Kristiansandsregionen.

Det åpnes for begrenset spredt boligbygging i eksisterende grender i kommunen for å ivareta eksisterende grendemiljø.

3.3 Områder av spesiell interesse

Høllen/Åros

Både Høllen og Årosområdet har potensiale for økt fortetting og utvikling. De ligger på en av hovedaksene for kollektivtilbud i Søgne og har gode kvaliteter med nærhet til sjøen, store rekreasjonsområder, utbygd gang- og sykkelvei, akseptabel avstand til sentrumsområder og sosial infrastruktur.

I Høllen ble det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Høllen laget en mulighetsstudie. Det er ikke vedtatt ny reguleringsplan på bakgrunn av mulighetsstudien. Området er regulert i eldre reguleringsplaner fra 1978 og 1989 som gjenspeiler dagens situasjon.

Årosområdet sør for Årosveien består av eldre og nyere boligbebyggelse, noe fritidsbebyggelse, samt campingplass og strand- og rekreasjonsområder. Det meste av campingplassen er regulert til næring/utleie/hotell/bevertning. Det er kommet innspill til arealdelen fra Åros feriesenter om at det er ønskelig å gjøre endringer i området som bedre legger til rette for en fremtidsrettet og realiserbar utvikling. Ifølge forslagsstiller har dagens reguleringsplan vist seg umulig å realisere. Åros feriesenter ønsker å videreutvikle feriesenteret tilpasset moderne krav slik at dette fortsatt kan være en attraktiv

turistdestinasjon i Søgne. De foreslår at turistdestinasjonen konsentreres til delområdet nærmest sjøen og at resten utvikles til boliger.



Figur 4 - Arealinnspill fra Åros feriesenter

I denne prosessen med kommuneplanens arealdel bør kommunen ta stilling til hvilke rammer som skal legges for fremtidig utvikling av områdene Høllen og Åros, og disse områdene bør ses i sammenheng. Høllen og Åros har attraktive offentlige rekreasjonsområder langs sjøen og allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen er viktig. Områdene er nå knyttet sammen med en strandsti. Høllen ivaretar en del sjørelaterte servicefunksjoner som kan utvikles videre, og Åros kan ivareta behovet for overnattingstilbud o.l. Å omdisponere næringsareal på Åros feriesenter til boliger er ikke uten utfordringer. For det første vil det bety en nedbygging av arealene som nå er mer eller mindre tilgjengelige for alle, samt at boliger tett på turistdestinasjoner med f.eks. serveringstilbud kan for gi konflikter. Samtidig er det forståelig at en mulighet til å realisere boliger på deler av området vil kunne bidra til at det mer konsentrerte feriesenteret kan få styrket sine kvaliteter.

Årosområdet ble lagt ut på høring i to alternativer, et som ivaretar Åros feriesenters ønske, og et som beholder arealet til næringsformål som i dag. Etter tilbakemelding fra Fylkesmannen på høring av

planen beholdes alternativet som avsetter arealet til næringsformål som i dag. Forslaget til Åros feriesenter utgår fordi det vil utløse innsigelse fra Fylkesmannen.

Eik/Sangvik

Eik/Sangvikområdet er regulert i reguleringsplan for Eik/Sangvik, vedtatt i 1982. Denne er utdatert og det kommer mange søknader om dispensasjon i dette området. I planen er bygg vist med bygningskropp uten muligheter for utvidelser e.l. og det aller meste av arealet er regulert til LNF. Reguleringsplanen for Eik/Sangvik er en relativt stor plan. Det er svært viktige landbruksinteresser i området, og det er ikke ønskelig å åpne for mye ny bebyggelse her.

I forslag til kommuneplan foreslås det at deler av reguleringsplanen for Eik/Sangvik oppheves og at arealene sør for Moneveien og vest for Eikeveien avsettes til LNF med spredt boligbygging. Landbruket er svært viktig i området og det legges også hensynssone for landbruk over området. Det åpnes ikke for nye boenheter i området. Formålet LNF med spredt boligbygging bidrar til å legge bedre til rette for eksisterende bebyggelse, slik at innbyggerne i området kan søke om mindre endringer uten å måtte via en dispensasjon.

Det ligger noen arealer inne som fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Disse videreføres. Dette gjelder bl.a. Åsafjellet.

Deler av planen hjemler regulering av to mindre boligfelt nord for Moneveien og offentlig bebyggelse ved Søgne Menighetssenter på Torve, reguleringsplanen for disse områdene blir ikke opphevet.

Spredt boligbygging

Som hovedregel skal det nå bygges sentralt og med høy utnyttelse for at flere skal bo med kort avstand til sentrumsområder med kollektivtilbud, arbeidsplasser og servicetilbud. Dette for at færre skal være avhengig av personbiltransport og på denne måten redusere biltrafikken, som er en stor bidragsyter til klimagassutslipp.

Søgne består både av urbane sentrumsområder, tettere boligområder og landlige spredtbygde grendemiljø. Søgne kommune ønsker å ivareta og styrke grendemiljøene. Tidligere erfaringer viser at det totale antallet nye boliger som kommer i grendene er av et begrenset omfang sammenlignet med større feltutbygginger og bygging i sentrum. Det vurderes slik at det begrensede omfanget ikke påvirker klimaendringene vesentlig. Noen få nye hus i tilknytning til eksisterende grender vil kunne bidra til å styrke grendemiljøene og gi et tilbud om landlig beboelse til dem som ønsker det.

Det er også ønskelig at eksisterende bebyggelse i grendene skal kunne søke om mindre endringer uten å måtte via en dispensasjon.

Vestbygda brukes om området sør for E39 og mellom Trysfjorden og grensen mot Mandal kommune. Det ble i forrige revisjon av arealdelen lagt inn områder for spredt boligbygging i Vestbygda og noe nord i kommunen.

I forslag til kommuneplan er det nå lagt inn flere områder for spredt boligbygging der det allerede er bebyggelse. Det er i tillegg åpnet for noen flere boliger i noen av områdene.

Det er viktig å påpeke at det ikke er i grendene de store, tunge utbyggingsprosjektene skal skje, da dette skal prioriteres i områder avsatt til større feltutbygginger.

Amfenes

Ved forrige rullering av kommuneplanen ble det lagt inn felt med LNF for både spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i strandsonen på Amfenes. Intensjonen var at det var ønskelig at hyttene ble transformert til boliger etter hvert. Dette har ikke helt fungert etter intensjonen. Veisystemet er ikke godt nok utbygd til å håndtere økt mengde boliger. Områdene ligger også relativt langt fra sentrumsområder og buss-tilbud. Det har i tillegg kommet flere dispensasjonssøknader fra hytteeiere som ikke ønsker å omdisponere til bolig. Det kan se ut til at området ikke er modent for den endringen det ble lagt opp til.

På tross av dette blir det i denne rulleringen ikke gjort endringer i dette området nå. Større endringer av arealbruken av området bør vurderes ved en senere anledning.

3.4 Forholdet til eksisterende planer

§ 1-5 PBL – Virkninger av planer: *Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse*

3.4.1 Kommunedelplaner

Kommunen har vedtatt følgende kommunedelplaner:

- KDP Tangvall
- KDP Kjellandsheia
- KDP E39
- KDP for sykkel
- KDP Borøya

Kommunedelplanen for Tangvall ble vedtatt i 2015. Denne skal gjelde foran kommuneplanen.

Kommunedelplan for Kjellandsheia ble vedtatt i 2011. Den er delvis erstattet av reguleringsplaner. Hele området innarbeides i kommuneplanens arealdel. Arealformål i reguleringsplan aggregeres til byggeformål i kommuneplanen, og reguleringsplaner i området skal gjelde.

Kommuneplan for E39, Volleberg – Døle bru, vedtatt 2015, ble fulgt opp med vedtak av reguleringsplan for E39 i juni 2017. Kommunedelplanen oppheves og reguleringsplanen er gjeldende plan for området.

Kommunedelplan for sykkel ble vedtatt i 2015. Denne gir føringer for standard på tilretteleggingen for sykling på veinettet i Søgne. Det blir for detaljert å ta disse føringene inn i kommuneplanens arealdel, og denne kommunedelplanen skal derfor gjelde videre med de føringene den gir for opparbeidelse av ulike veistrekninger.

Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer ble vedtatt 08.09.2005. Planen er utdatert. Mye av den reelle arealbruken stemmer ikke med føringene i planen. Det kommer mange søknader om dispensasjoner osv. i området. På bakgrunn av dette vurderes det at det er behov for en gjennomgang av arealbruken. Det har ikke vært rom for å ta opp arealbruken i denne rulleringen

av kommuneplanens arealdel. Utfordringene er av en slik karakter at de bør løses gjennom en revisjon av kommunedelplanen eller en prosess med en områdereguleringsplan. Kommunen har nå besluttet å sette i gang arbeid med revisjon av kommunedelplanen for dette området.

3.4.2 Reguleringsplaner

Det foreslås å oppheve en del reguleringsplaner i denne prosessen. Ved opphevelse er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde for disse områdene, og ved tiltak som nye boenheter/fortetting/transformasjon vil det være et plankrav som slår inn, d.v.s. krav om å utarbeide en detaljreguleringsplan før bygging. Dette gjelder planer i områder som vurderes som ferdig utbygd etter den gamle reguleringsplanen og der det ikke bør skje endringer/fortettinger uten at dette avklares gjennom en ny prosess med reguleringsplan. Samtidig har det vært et ønske om at boliger i disse områdene skal kunne tilpasses dagens standard uten å måtte søke om dispensasjon fra reguleringsplanen.

En god del av planene som foreslås opphevet har vært tilsidesatt av kommuneplanen i siste planperiode, og i disse områdene vil i praksis ikke situasjonen endre seg med dette. Flere av reguleringsplanene er såpass snevre i sine bestemmelser at det uansett kreves dispensasjon om tiltak skal gjøres. Følgende reguleringsplaner ble i forrige kommuneplan (2012) tilsidesatt, d.v.s. at kommuneplanens arealdel gjaldt foran disse.:

- 19691030 Disposisjonsplan Kileheia 2
- 19700511 Lyngmyr
- 19701006 Disposisjonsplan for hytteområde Kjeholmen
- 19711129 Nordre Kalsnes
- 19730404 Hytteplan Kileheia 1
- 19750102 Torvesanden
- 19760514 Hytteomr. Lyngmyr (flateplan) del II
- 19770614 Strandplan Trollneset
- 19781212 Hellevika – Paradisbukta
- 19841126-2 Del av gnr. 30, bnr 26. (Ausvigheia)
- 19900201-2 Del av gnr. 30, bn. 9,10 (Ausvigheia)
- 19840910 Røssstadneset 47/1 og 3
- 19850606 Del av Vestre Krossnes – Prestebukta

Følgende reguleringsplaner er i tillegg vurdert opphevet i denne prosessen med kommuneplanens arealdel:

- 19800121 Leirkilen småbåthavn
- 19650222 Del av Høllen (Hølle dale) (1965)
- Deler av 19820519 Eik-Sangvik

3.5 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg er et av de seks hovedformålene av arealformål i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter nåværende og nye utbyggingsområder og skal brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg tillates i kommunen.

Det er laget bestemmelser som styrer hvilke utbyggingsformål som tillates. Nedenfor vises underformålene. Det er underformålene som stort sett er benyttet og lagt inn i kommuneplanen.

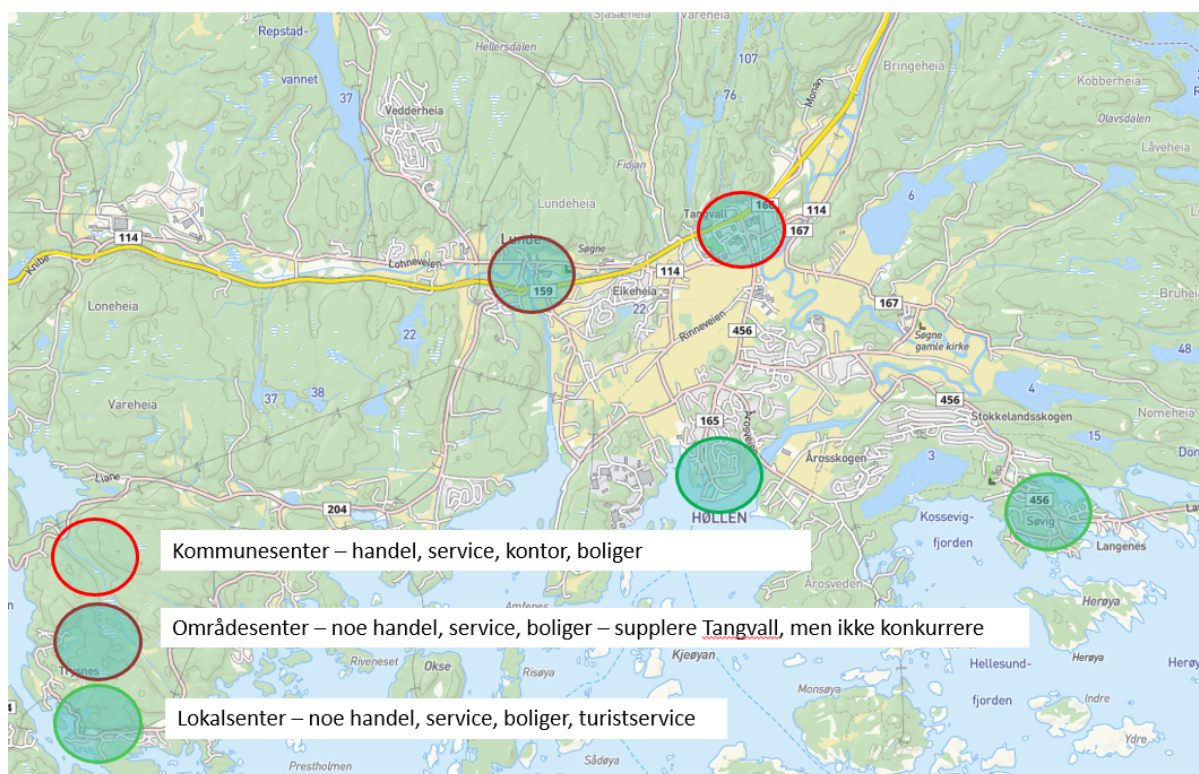
3.5.1 Sentrumsformål

Den største veksten må skje i og i nærheten av kommunesenteret Tangvall. Det er her det er det beste infrastrukturtilbudet, som kollektivtilbud, gang- og sykkelveier, skoler, offentlige tilbud samt handel og service. Nærhet til disse tilbudene vil gjøre at færre blir avhengige av bil for sine daglige gjøremål og flere vil benytte seg av det lokale tilbudet, noe som igjen vil styrke f.eks. handelen i Søgne. Det er viktig å styrke bosettingen i og i nærheten av Tangvall. Det er også ønskelig å legge til rette for en variert alderssammensetning i området. Dette innebærer også å kunne tilby boliger for barnefamilier tett på Tangvall sentrum.

En egen kommunedelplan for Tangvall sentrum ble vedtatt etter en grundig prosess i mai 2016. Denne skal fortsatt gjelde.

Det er tre andre områder som er vurdert som sentrumsområder i Søgne; Lunde, Høllen (inkludert Åros) og Langenes. Særlig Høllen/Åros og til en viss grad Langenes har viktige funksjoner for turistnæringen, og da særlig for hyttefolk og båtturisme i strandsonen. Høllen/Åros er en turistdestinasjon i seg selv med flotte rekreasjonsmuligheter.

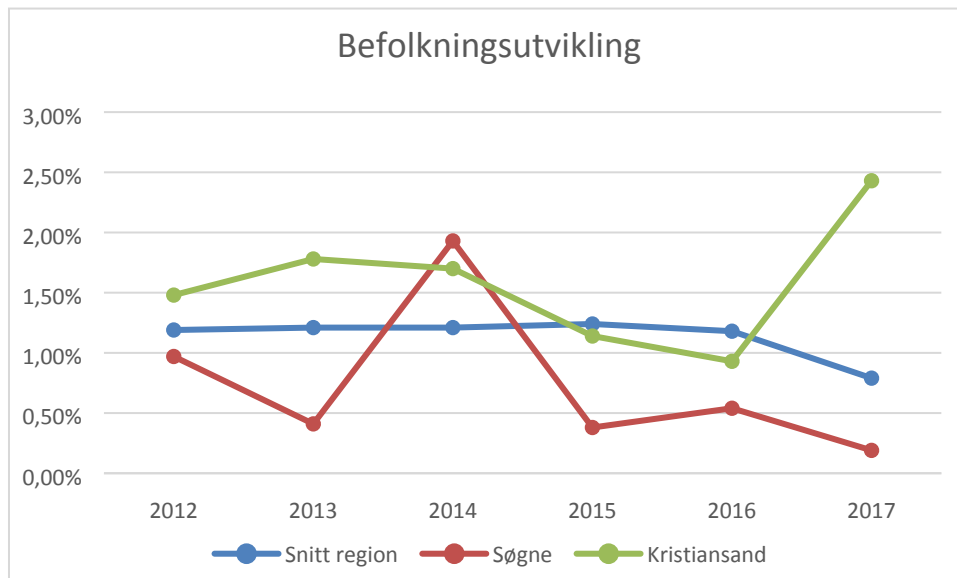
Områdesenteret Lunde har en viktig rolle for sitt nære omland ved å kunne gi et lokalt tilbud, f.eks. innen dagligvarer, uten at befolkningen må bruke bil for å skaffe seg «det daglige brød». Det kan også legges til rette for noe service og annen handel. Lunde skal være et supplement til og støtte opp om Tangvall.



Figur 5 - Sentrumsområder i Søgne

3.5.2 Boligbebyggelse

Befolkningsøkningen har ikke vært så høy som ønsket og forventet de siste årene. Diagrammet nedenfor viser befolkningsutviklingen i Søgne, Kristiansand og Kristiansandsregionen fra gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2012 frem t.o.m. 2017. Bortsett fra en topp i 2014 har befolkningsveksten i Søgne ligget lavere enn regionen de siste årene.



Figur 6 - Befolkningsutvikling i Søgne sammenlignet med Kristiansand og Kristiansandsregionen

Det er ønskelig med en sunn vekst i befolkningen og det er derfor viktig at Søgne kan tilby tilstrekkelig med boliger for folk som ønsker å bosette seg i kommunen. Utbyggingen av boliger skal både skje som feltutbygging, d.v.s. utbygging av større boligfelt i områder som er ubebygget fra før, og som fortetting og transformasjon i allerede etablerte boligstrøk. Et variert boligtilbud, både når det gjelder geografi og type boliger, er ønskelig. Dette vil bl.a. sikre en variert alderssammensetning i alle deler av kommunen.

Boligtyper

I Søgne er det i 2018 registrert 5064 boliger. Av dette er 3413 eneboliger og 408 leiligheter i boligblokk. Ca. 67 % av boligene i Søgne er eneboliger. I 2012 var andelen eneboliger på 70 %. Andelen leiligheter i boligblokk i kommunen har økt fra 5,2 % i 2012 til 8 % i 2018. I Søgne bor det i snitt i underkant av 2,5 beboere pr. husholdning. Tallene for Kristiansand er 36,4 % eneboliger og 27,6 % boligblokker.

Boligtyper	Kristiansand	Songdalen	Søgne
Enebolig	15 296	1 971	3 413
Tomannsbolig	4 407	286	517
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	7 569	193	559
Boligblokk	11 570	312	408
Bygning for bofelleskap	1 831	57	72
Andre bygningstyper	1 306	61	95
SUM	41 979	2 880	5 064

Boligtyper	Kristiansand	Songdalen	Søgne
Enebolig	36,4 %	68,4 %	67,4 %
Tomannsbolig	10,5 %	9,9 %	10,2 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	18,0 %	6,7 %	11,0 %
Boligblokk	27,6 %	10,8 %	8,1 %
Bygning for bofellesskap	4,4 %	2,0 %	1,4 %
Andre bygningstyper	3,1 %	2,1 %	1,9 %

Boligbehov

Det har de siste årene vært høy aktivitet på planlegging av nye boliger i Søgne. På bakgrunn av vedtatte planer er boligreserven i de større prosjektene beregnet (ca. tall):

Prosjekt/sted	Antall ubebygde boliger
Tangvall	365
Øygarsheia (planlegging pågår)	140
Kilenesheia	35
Vedderheia	70
Kjellandsheia	1300
Årosskogen	40
Sum	Ca. 1950

Antall boliger som blir bygd hvert år kan variere ganske mye. Tabellen nedenfor viser tallene i perioden 2010-2016 (tallene for 2017 er ikke klare enda).

År	Antall boliger godkjent	Herav eneboliger	Andre bygg i m² BRA
2016	38	20	6695
2015	40	26	12633
2014	32	28	3223
2013	39	27	5100
2012	44	36	6215
2011	57	36	6658
2010	58	36	13284

I snitt er det bygd 44 boliger i året de siste 7 årene. Selv med en økning i aktiviteten er det en relativt god boligreserve i planene som er vedtatt.

Fortetting og transformasjon

Fortetting og økt utnyttelse av arealene i sentrumsområdene gir økt andel av befolkningen med kort vei til sentrumsfunksjoner, arbeidsplasser og godt kollektivtilbud. Utvikling fra 2012 og frem til i dag når det gjelder andelen leiligheter kontra eneboliger går i riktig retning. Utbygging av urban blokkbebyggelse skal først og fremst skje på Tangvall, noe det også er lagt til rette for i kommunedelplan for Tangvall som fortsatt skal gjelde.

Det er også potensiale for økt boligbygging som fortetting og transformasjon i allerede etablerte boligstrøk. Dette skal først og fremst skje på aksene Tangvall – Lunde – Kjellandsheia og Tangvall –

Høllen – Åros – Langenes. Dette bl.a. for å bygge opp om etablert infrastruktur for kollektiv og gang- og sykkelveier. For å få til gode transformasjons- og fortettingsprosjekt bør det ofte ses på noe større områder enn bare enkelttomter, og en avklaring av utnyttelse må skje gjennom en prosess med en reguleringsplan slik at det blir en helhetlig vurdering. Slik vil konsekvenser for omgivelsene blir tilstrekkelig belyst, og det kan tydeliggjøres hvilken offentlig infrastruktur det er nødvendig å bygge eller ruste opp som følge av fortettingen/transformasjonen, og dermed også hvilke rekkefølgekrav som skal pålegges utviklingsprosjektet.

Det ble i høringsforslaget i tillegg lagt inn muligheter for å bygge ut to mindre felt i aksene Tangvall – Åros – Langenes; Stifjellet og syd for Langenes kirke. Dette for å gi mulighet for å få et enda større trykk på denne aksene. Området syd for Langenes kirke er etter høringen tatt ut på bakgrunn av gode innspill om dagnes bruk av området i høringsperioden.

Søgne kommune har lagt til rette for større feltutbygging i Kjellandsheia. Det er her arealer for en god del år fremover. Feltet kobles på eksisterende E39 med et nytt kryss og vil dermed ha god kontakt mot overordnet infrastruktur.

I tillegg legges Hamreheia inn som den neste store feltutbyggingen. Hamreheia ligger like ved Tangvall sentrum, nord for E39. Området vil kunne bidra til å styrke sentrum og tilby en variasjon i boligtyper. Utfordringen er at det er relativt store terrengforskjeller opp til Hamreheia fra Tangvall og det kan bli krevende å få til gode koblinger mellom Tangvall og området. Dette er svært viktig å få til og avgjørende for at området skal fungere bra som sentrumsnært boligfelt.

3.5.3 Fritidsbebyggelse

Nedbygging av strandsonen er i strid med nasjonale føringer. Mye av fritidsbebyggelsen ligger i strandsonen. Noen fritidsboliger er regulert til dette formålet og noen er ikke. Mange ligger i LNF-områder. Flere av de regulerte arealene til fritidsbebyggelse mangler byggegrense i planen, noe som bidrar til å øke antall dispensasjonssaker. I dette planarbeidet er det ikke lagt til rette for nye hyttefelt i Søgne kommune, men evt. fortetting og utvidelse av eksisterende områder kan vurderes der det egner seg for dette. Nye bygg og områder bør trekkes bort fra strandsonen og allmennhetens tilgang bør sikres.

Etter hvert som sentrumsområdene utvides vil enkelte hytter komme så nær boligområder at det er ønskelig å omdisponere fritidsboligene til boliger. Dette er i utgangspunktet positivt for kommunen, men krav til boligstandard må kunne oppfylles (adkomstvei, tilkobling VA osv).

3.5.4 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting

Arealformålet tjenesteyting omfatter offentlige og private arealer til barnehager, undervisning og institusjoner, herunder sykehjem, betjente omsorgsboliger og kulturinstitusjoner, kirker og bygg for annen religiøs utøvelse, forsamlingslokaler og administrasjon. Annen offentlig og privat tjenesteyting, som for eksempel legesentre og treningssentre, kan tillates gjennom reguleringsbestemmelser.

Arealer for tjenesteyting inngår også i senterområdene og i bebyggelse og anlegg. Erfaring viser at det er vanskelig å finne egnede tomter til offentlig og privat tjenesteyting i etablerte områder.

I alle nye utbyggingsområder for boligbebyggelse skal det ved oppstart av reguleringsplanarbeidet vurderes behov for også å sette av areal for framtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Ved denne rulleringen har det vært ønskelig å finne areal til to sentrumsnære barnehager, samt et areal som skal avsettes til fremtidig sykehjem. Det foreslås at den gamle Mesta-tomta langs Salemsveien settes av til barnehage. I tillegg bør det vurderes å innarbeide areal til barnehage når feltene lengst vest i kommunedelplan for Tangvall skal utvikles, evt. på Fidjan nord for E39.

Det legges også til rette for en utvidelse av kirkegården mot vest ved Søgne hovedkirke på Lunde.

3.5.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter blant annet utleiehytter, aktivitetspark, campingplass, leirplass m.m. Det er ikke areal avsatt til dette formålet i gjeldende kommuneplan, og det foreslås heller ikke å avsette areal til dette nå.

3.5.6 Råstoffutvinning

I gjeldende kommuneplan er det avsatt areal til et steinbrudd og massedeponi på Knibe, vest for Lohne. Området ble regulert i 2006. Dette videreføres.

Det kan være utfordrede å finne gode arealer for deponering av masser uten å genere mye transport. Ved utbygging av nye områder bør en massebalanse tilstrebes.

3.5.7 Næringsbebyggelse

Det finnes både store og små næringsområder i kommunen i dag. Nye næringsområder skal som hovedregel ha mest mulig direkte tilgang til overordnet veinett. Dette for å unngå økt trafikk, både tungtrafikk eller personbiltrafikk, til arbeidsintensive arbeidsplasser, langs lokalveier og boligveier i Søgne.

Søgne kommune har 3 større næringsområder; Linnegrøvan, like sør for Tangvall på østsiden av Hølleveien, Lohnelier, vest for Lunde og på nordsiden av E39, samt Høllen Vest som ligger på vestsiden av Høllefjorden, sør for Sangvikveien. Linnegrøvan har blandet lettindustri, samt noe handel. Lohnelier og Høllen Vest har tyngre og mer tradisjonell industri og lager- og logistikk.

Det er i tillegg mindre næringsområder bl.a. på Linneflaten i Høllen og på Langenes, f.eks. kaianlegg for fiskebåter, samt på Åros der Åros feriesenter ligger som næringsformål i gjeldende kommuneplan.

Det største næringsområdet i kommunen er Lohnelier. Det ble utvidet ved forrige rullering av kommuneplanen. Ny E39 tar noe av det regulerte næringsarealet og det foreslås en utvidelse av næringsformålet for å kompensere for dette. Næringsområdet vil ha en svært attraktiv plassering p.g.a. god avkjørsel til ny E39. Området har et stort potensiale fremover.

Kommunen ønsker i tillegg å legge til rette for et reserveareal for næring på vestsiden av Kristiansand. Bringeheia (Toftelandslier) ble foreslått lagt inn som fremtidig næringsområde. Dette området vil være svært tett på overordnet veisystem, har god kollektivdekning og ligger midt mellom Tangvall og Kvadraturen. Utbygging av et slikt ubebyggt skogsområde gir en del konsekvenser for landskap, skogressurser osv, men det vurderes slik at det ikke er vesentlige hensyn som blir skadelidende i dette området og at en utbygging av området kan forsvares. I tillegg er Bringeheia, i regional plan for Kristiansandsregionen 2011 - 2050 (ATP-planen), vurdert som det mest miljøvennlige utbyggingsområdet i Kristiansandsregionen når det gjelder CO2-utslipp. En god

adkomst til E39 er sikret i ny reguleringsplan for E39. Området ble foreslått i kommuneplanens arealdel som en videreføring av ATP-planen.

Songdalen kommune reiste innsigelse til området og kommuneplanen ble vedtatt med innsigelsen stående.

Den regionale planen for Kristiansandsregionen er under revisjon, i høringsuttalelsen til den regionale planen, vedtok kommunestyret i Søgne, 29.08.19, følgende innspill vedrørende Bringeheia/Toftelandslier: *Toftelandslier defineres som langsiktig næringsområde/boligområde* (vedtakspunkt 7 i vedlegg 8). I gjeldende regional plan er området avsatt til næringsområde. Det er i arbeidet med kommuneplanen ikke utredet boliger i området og dette er et forhold som må utredes før området eventuelt kan avsattes til boligformål.

Med bakgrunn i kommunestyrets innspill om at Bringeheia skal vurderes til boligformål i regional plan, er næringsområdet tatt ut av kommuneplanen og avsatt til LNF – område. Området må vurderes på nytt ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for nye Kristiansand. Det forutsettes at formål for området avklares i regional plan og at området avsettes i tråd med dette ved utarbeidelse av ny kommuneplan for Kristiansand.

3.5.8 Idrettsanlegg

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. I utbyggingsområder bør anlegg for rekreasjon og lek få en god plassering, og sees i sammenheng med overordnet grønnstruktur eller friluftsområder. Det er utarbeidet bestemmelser om lokalisering og krav til uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett.

Arealbruk og plassering av eksisterende idrettsanlegg er som hovedregel avklart i reguleringsplan og ikke avsatt som egne formål i kommuneplanen. Intern grønnstruktur i boligområder med nærmiljøanlegg og lekeplasser er heller ikke vist i kommuneplanen, da dette er formål som inngår i arealformål bebyggelse og anlegg generelt, samt tjenesteyting og grønnstruktur.

Turløyper og lysløypene inngår i arealer avsatt som LNF-områder og grønnstruktur og vises ikke særskilt.

Skytebane i Årdalen er ferdig regulert og arealet justeres etter dette.

Det er ikke lagt inn nye områder for idrettsanlegg. Idrettsanlegget ved ungdomsskolen på Tangvall inngår i reguleringsplan for nytt skolesenter på Tangvall som skal huse ny videregående skole, utvidelse av ungdomsskole og idrettsanlegg.

3.5.9 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer vises ikke med eget arealformål på plankartet, men vil inngå i de andre hovedformålene. Det vises til planbestemmelsene § 7 hvor det er gitt egne bestemmelser og retningslinjer for områder som skal avsettes til uteoppholdsarealer.

3.5.10 Grav- og urnelunder

Det er behov for å utvide arealet til gravlund/kirkegård ved Søgne hovedkirke på Lunde. Dette legges inn i arealdelen, men som offentlig tjenesteyting.

3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdsel og teknisk infrastruktur er et av de seks hovedformålene av arealformål i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter underformålene veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

3.6.1 Veier

E39 går gjennom kommunen fra øst til vest. Denne skal erstattes med ny E39 som vil gå i en trasè nord for dagens E39 frem til Lohnelier. Traseen går delvis i dagen og delvis i tunnel. Reguleringsplanen er vedtatt og etter planen skal veien stå ferdig i 2022. Dagens E39 vil bli degradert til en fylkesvei. Sannsynligvis vil en god del av tungtrafikken flyttes fra dagens E39 til den nye, men det vil fremdeles gå en god del lokaltrafikk på dagens E39. Degraderingen medfører muligheter til å legge inn noen flere avkjøringer og kryss på veien.

Tall fra 2015 viser at E39 øst for Tangvall har en ÅDT på 17100 biler, mens det vest for Tangvallkrysset er ÅDT på 11400. Beregninger for 2040 der det forutsettes at det er bygd ny E39, og at Kjellandsheia er bygd ut, vil tallene være redusert til henholdsvis 12600 og 5600.

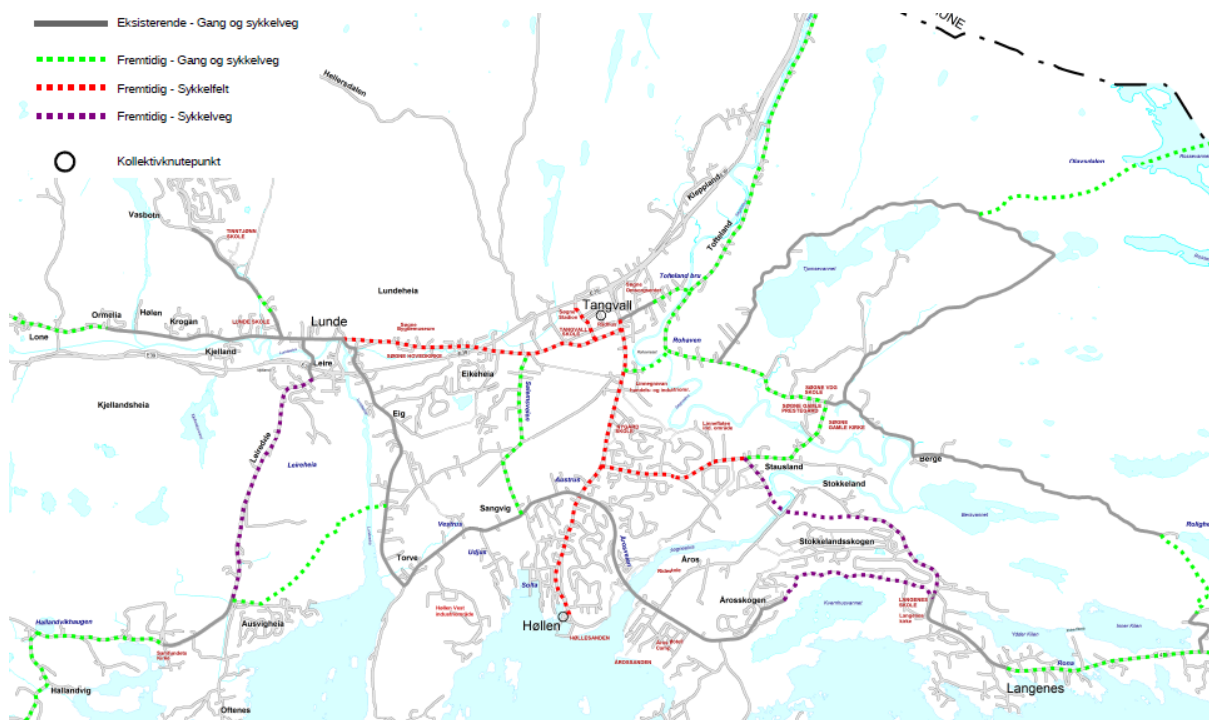
Riksvei 456 går fra Tangvall til Hannevika i Kristiansand via Langenes. Det første stykket mot Høllen heter Hølleveien og er en svært trafikkert strekning med ÅDT på 10300. Denne trafikkmengden forventes å holde seg relativt stabil frem mot 2040.

I noen eldre boligfelt er ikke veisystemet godt nok tilrettelagt for en vesentlig økning av antall boenheter. Oppgradering av veier kan derfor bli et viktig tema ved fortetningsprosjekter.

I denne rulleringen er det gjort en endring i plankartet ved at veiene vises som linjer og ikke som formålsflater i plankartet. Dette er gjort for å forbedre lesbarheten av kartet. Bygging av nye veistrekninger vil som hovedregel være gjenstand for en reguleringsplanprosess.

3.6.2 Gang- og sykkelveier

Søgne kommune har utarbeidet en kommunedelplan for sykkel (vedtatt 24.09.2015). Sykkelplanen består av et arealplankart med bestemmelser samt planbeskrivelse. Planen angir 6 hovedruter og 4 lokalruter for sykling. Det er angitt 3 typer standard for veiene i planen; sykkelfelt, sykkelvei med fortau og gang- og sykkelvei.



Figur 7 - Utsnitt av temakart fra KDP for sykkel

Det er en utfordring at en god del av Søgne ikke har tilbud for gående og syklende. I tillegg er ofte veiene smale og svingete noe som bidrar til at det oppleves utrygt å sykle og gå langs veiene.

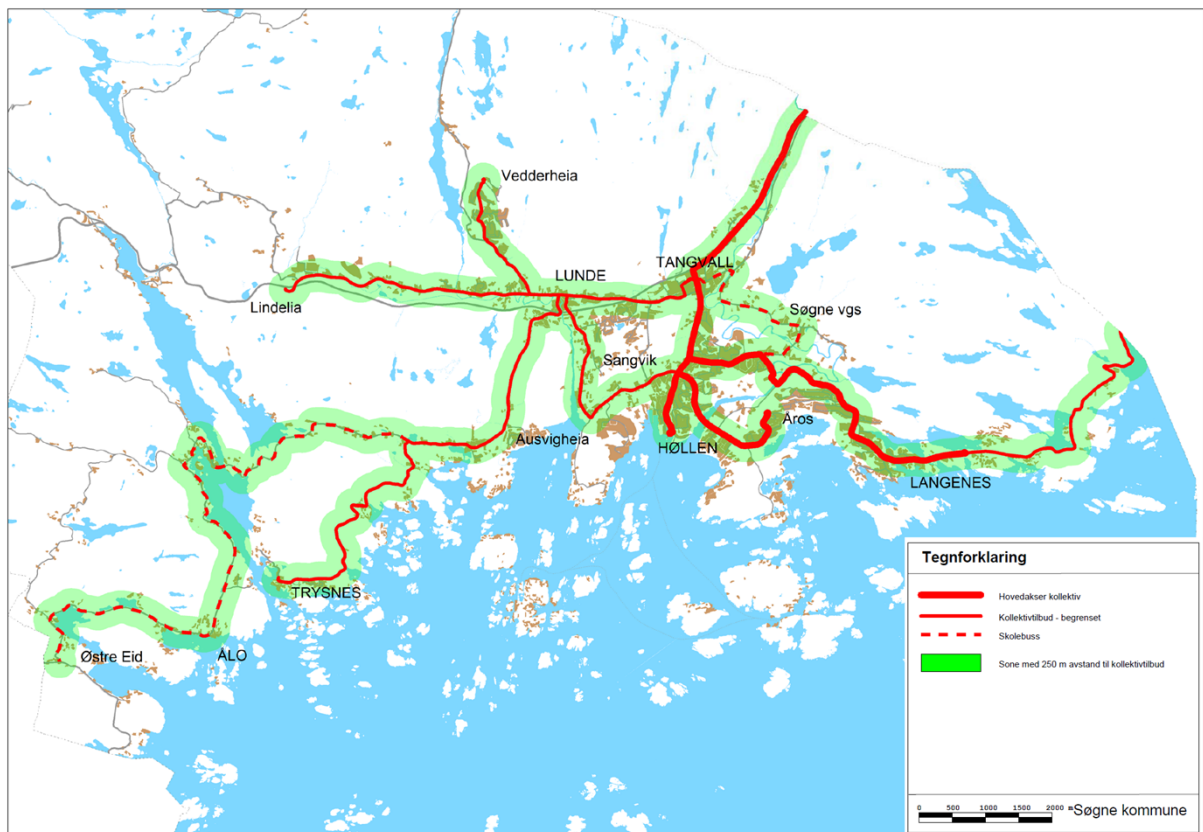
Det arbeides med rullering av trafiksikkerhetsplanen for Søgne. Her prioriteres tilrettelegging får gående og syklende, og denne er også innspill til prioritering av ATP-midler.

3.6.3 Kollektiv

Søgne kommune har et kollektivknutepunkt og dette ligger på Tangvall. Alle bussene er innom Tangvall. Det pågår nå et arbeid med reguleringsplan for kollektivterminalen på Tangvall. De aller fleste bussene mellom Kristiansand sentrum og Tangvall går langs E39. Hovedrutene fra Tangvall og ut i Søgne er til Høllen/Årøsskogen og til Langenes snuplass. Det er disse to traseene som har det beste tilbudet i dag. Noen avganger morgen og kveld går via Søgne videregående skole, Langenes og Vågsbygveien til og fra byen. Disse går ikke i skoleferier. Det går ruter til Lunde, Vedderheia og Trysnes, men tilbudet er noe begrenset. Kollektivaksen ønskes forlenget til Lohnelier på dagens E39, med innfartsparkering på strekningen. Denne vil kunne betjene Kjellandsheia og Vedderheia. Utenom skoleferier går det skolebuss, som andre også kan benytte seg av, fra Østre Eid og inn til Tangvall. Det er sannsynlig at tilbudet vestover til Lunde vil forbedres etter hvert som Kjellandsheia bygges ut. I tillegg går rutebuss til Mandal på E39 der det er buss-stopp med lett tilgang fra parkeringsplass for «park-and-ride» på Tangvall.

I årene fremover vil det bli jobbet for å styrke tilbudet langs hovedaksene. Det vil være bedre å konsentrere tilbudet langs noen få hovedakser enn å spre det utover. Det bør legges vekt på å tilrettelegge for park-and-rideplasser langs og ved hovedaksene, slik at befolkningen som bor mer spredt enkelt kan komme seg til et sted de kan sette fra seg bilen og reise videre med kollektiv.

Kollektivtraseene vises ikke som egne formål i plankartet, men er illustrert på kartet nedenfor. Mandalsbussen er også en del av busstilbudet men framgår ikke av figuren under.



Figur 8 - Kollektivruter i Søgne

3.6.4 Parkeringsplasser

Som hovedregel vises ikke parkeringsplasser som eget formål i kommuneplanen, men inngår i andre byggeformål som sentrumsformål eller boligformål. Da Søgnes befolkning bor relativt spredt bør det tilrettelegges for parkeringsplasser av typen «park-and-ride» slik at det er mulig å sette bilen fra seg i sentrale områder av kommunen, enten for å jobbe i sentrum, eller for å komme seg videre med kollektivtrafikk f.eks. til Kristiansand.

Bestemmelsene setter krav til parkering for ulike formål.

3.6.5 Traseer for teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur omfatter anlegg og fremføringstraseer for elektrisk kraft, fjernvarme, vann og avløpsanlegg og telenett. Teknisk infrastruktur vises normalt ikke med arealformål på plankartet.

Luftstrekke tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken. Eksisterende kraftledninger vises med hensynssone, fareområde og bestemmelser som hindrer bygging inn til disse.

3.7 Grønnstruktur

Plan- og bygningsloven har definert grønnstruktur både som et hovedformål på linje med samferdselsanlegg/bebyggelse og anlegg, og som et hensyn som kan ivaretas uavhengig av arealformål i arealplaner etter plan- og bygningsloven. Grønnstruktur er sammenhengen av store og

små naturpregede områder i byer og tettsteder. I arealplaner innbefatter grønnstruktur underformålene naturområder, turdrag, friområder og parker.

Grønnstrukturplanlegging skal være en integrert del av kommunens planarbeid. Områdereguleringer som ser større områder i sammenheng er et viktig verktøy for å sikre detaljene i grønnstrukturen. Også detaljreguleringer og oppfølging gjennom utbyggingsavtaler, byggesaksbehandling og landskapsplaner med konkrete tiltak er avgjørende for oppfølging av grønnstrukturen som en del av arealbruken i kommuneplanen. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor. Friluftsområder vil inngå i LNF-områdene i kommuneplanen, og vil også være en del av kommunens grønnstruktur.

LNF-områdene er store arealer som er viktige for kommunens befolkning som rekreasjonsområder og gir mulighet for friluftsliv, jakt og fiske, samtidig som naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Natur og friluftsområdene i LNF-områdene er en viktig del av grønnstrukturen i Søgne.

De offentlige eide friluftsområdene er vist som friområde. I tillegg til de offentlige friluftsområdene, hjemler friluftsløven allmenn ferdsel i utmark. Store utmarksområder er tilgjengelig i hele kommunen.

Strandsonen er utrolig viktig som rekreasjonsområde for allmennheten i Søgne. Det er som hovedregel byggegrense på 100 m langs sjøen (pbl § 1-8). Flere store arealer i strandsonen i Søgne er sikret for allmennheten gjennom statlig oppkjøp. Disse områdene er et viktig tilbud i skjærgården og bedrer tilgjengeligheten for fritidsbåter m.m. Det er brukt både statlige og kommunale midler for å tilrettelegge for allmennheten i disse områdene.

I Søgne er det mange vann og vassdrag, hvor det er gode muligheter for bading, fiske og rekreasjon knyttet til ferskvann. Det er derfor avgjørende å opprettholde 50-meters byggeforbudssone langs vann og vassdrag. Sygna (Søgneelva) er vernet mot kraftutbygging og det er en byggegrense på 100 m langs denne.

I nye utbyggingsområder må viktige grøntområder (turdrag, parker, friområder, korridorer, vassdragsmiljøer, naturområder) i byggesonen avsettes og sikres med arealformål grønnstruktur ved regulering. Lekeplasser og mindre friområder kan evt. skilles ut som egne formål i arealer til bebyggelse og anlegg. I de nye utbyggingsområder innlemmes naturlig tilhørende grønnstruktur som sikres til bruk for allmennheten gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

3.8 Forsvaret

Arealformål for forsvaret er ikke vist med eget arealformål på plankartet. Det foreligger ingen kjente arealer igjen i kommunen.

3.9 Landbruks, natur og friluftformål samt reindrift

Det meste av kommunens areal har kategorien landbruk- natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR-områder, for enkelthetsskyld ofte forkortet til LNF) i plankartet. Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruksproduksjon og/eller som skal bli liggende som naturområder eller friluftsområder. LNF-områdene skal i det vesentligste være ubebygde eller bare bebygges i

tilknytning til landbruksvirksomhet, stedbunden næring eller tilrettelegging for bruk av områdene til friluftsliv.

LNF-områdene er store arealer som er viktige for kommunens befolkning som rekreasjonsområder og gir mulighet for friluftsliv, jakt og fiske, samtidig som naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Friluftslven hjemler allmenn ferdsel i utmark. Store utmarksområder er tilgjengelig i hele kommunen. Tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. er unntatt fra plankravet.

Søgne er ei viktig jordbruksbygd og store arealer innenfor LNF er verdifull fulldyrka jord som det er svært viktig å ta vare på. Dyrka mark kommer ofte i konflikt med andre interesser da mye av den ligger nær opp mot sentrumsområder og kollektivaksene der det er ønskelig å fortette. F.eks. så er arealene vest for Hølleveien, nord for Sangvikveien og sør for Tangvallveien svært viktig jordbruksjord som ikke skal bygges ned. Fortetting og transformasjon skal i dette område hovedsakelig skje på østsiden av Hølleveien.

3.9.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Befolkningen i Søgne bor relativt spredt og en god del har sine boliger i områder avsatt til Landbruk-natur og friluftsliv i kommuneplanen. Det er ikke lov å gjøre bygningsmessige tiltak i LNF-områder med unntak av det som er nødvendig for landbruksdrift. Det er anledning til å avsette arealer i kommuneplanen med LNF for spredt boligbygging, der spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader.

Kommunen har, gjennom konkret avgrensning av arealer med bestemmelser, åpnet for å opprettholde og tillate spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene. Områder hvor spredt bebyggelse er tillatt i gjeldende plan er i hovedsak overført til ny plan. Det er i tillegg lagt inn utvidelser som i hovedsak omfatter eksisterende grender. Dette er gjort for at det skal være mulig å gjøre mindre tiltak på eksisterende boliger uten at det må søkes dispensasjon.

Områdene og antallet nye boliger det åpnes for er forankret i bestemmelsen til kommuneplanen.

3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Det meste av alle vann og vassdrag i kommunen er vist med hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er også lagt til underformål for områder med drikkevann og friluftsområder.

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som ikke forringer områdets natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan tillates uten hjemmel i godkjent reguleringsplan. Dersom det foreligger mudringstillatelse etter forurensningsloven, kan tiltak som ønskes utført i vann og vassdrag for f.eks. å bekjempe problemarter. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til arealformålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Sygna (Søgneelva) er varig vernet etter Verneplan IV for vassdrag. Ifølge forskriften vil det på mange steder være naturlig å gi området en smalere utstrekning enn 100 meter. Dette gjelder i områder der arealene allerede er benyttet til vei eller tettbebyggelse, og arealet langs elva allerede har mistet sin betydning for vernet.

Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 50 meter. Det vil si at i 50-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt. Det er ikke satt en egen byggegrenselinje innenfor områder som er avsatt til bebyggelse, men der det er naturlig må byggegrensen i reguleringsplan settes til 50 meter til vann og vassdrag. Det er i bestemmelsen gitt unntak fra byggegrensen (samt plankrav) der det skal tilrettelegges for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til arealformålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt. Byggeforbudssonene langs vann og vassdrag er sikret i bestemmelsene.

3.11 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser. Det kan angis flere soner for samme areal.

3.11.1 Bruk av hensynssoner

Alle viktige hensynssoner skal vises på plankartet. I kapittelet vil begrunnelsen for de viktigste sonene bli presentert. For detaljert oversikt over sonene henvises det til plankartet der informasjon om sonene ligger. I planbestemmelsene er det gitt bestemmelser til typen hensynssoner som ligger i kartet.

3.11.2 Sikringssoner

Nedslagsfelt drikkevann

For å beskytte drikkevannskilder mot mulig forurensing er det lagt sikringssone (hensynssone H110 og H120) rundt vannuttakene. Tillatelse til tiltak skal forelegges vannverkseier og tilsynsmyndighet. Hensynssonens utstrekning er basert på klausuleringsbestemmelser fra Mattilsynet.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

Det er i denne rulleringen lagt inn areal til reservedrikkevannskilde Heimernesan som grunnvannsforekomst.

Kraftlinjer

Planlagte og vedtatte høyspentlinjer skal fremgå av plankartet som hensynssoner for å sikre fremtidig planlegging hvor man er oppmerksom på byggeforbudssoner. Dette gjelder primært Statnett SF og Agder Energi Nett as sine nettanlegg med spenning over 22 kv. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl § 1-6.

Støysoner

Det er ikke lagt inn egne støysoner på plankartet, men det vises til støysonekart fra Statens vegvesen (Støysonekart vei - Statens vegvesen) som gjelder for riks- og fylkesveier. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul

sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

3.11.3 Faresoner

Flom, ras og skred

I områder med flom- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Faresoner (H310 og H320) for flom og skred settes på områder som legges inn i kommuneplanen til bebyggelse og anlegg. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for områder der det er angitt hensynssonen faresone, skal flom/skred vurderes nærmere og avklares før det kan gis tillatelse til ny plan.

3.11.4 Soner med særlige angitte hensyn

Landbruk

Enkelte av LNF-områdene er markert med hensynssonen landbruk (H510). I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som kan forringe jordvernet eller føre til driftsulempet jordbruksområdene. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet eller områder som er viktige i kulturlandskapet.

Friluftsliv

Innenfor viktige områder for friluftsliv bør tiltak som kan forringe områdets kvalitet til denne bruken unngås. Kommunen har satt i gang arbeid med å lage eget temakart for friluftsliv

Kulturmiljø

I gjeldende kommuneplan er flere områder avsatt som hensynssone kulturmiljø (H570) på plankartet. Innenfor hensynssonen skal kulturminner/-miljø hensyntas ved tiltak som gjelder oppføring, rivning og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt ved terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Hensynssonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandlingen av dispensasjonssøknader.

Det er også områder fredet etter kulturminneloven bl.a. Ny-Hellesund kulturmiljø. Disse vises med hensynssone H-730.

Naturmiljø

Søgne kommune skal sikre biologisk mangfold. Innenfor hensynssonen naturmiljø (H560) skal landskap og biologisk mangfold hensyntas ved tiltak etter pbl § 1-6.

3.11.5 Sone for båndlegging

Naturreservater

Naturreservater med vern (H720) videreføres.

Varig vernede vassdrag

Følgende område ligger inne i eksisterende plan og videreføres: Sygna (Søgneelva).

4. Måloppnåelse i forhold til planprogrammet

Det er et mål at kommuneplanen skal være lett å forstå. Det ligger utrolig mye informasjon og føringer i en kommuneplan, så det er en utfordring å gjøre denne lett tilgjengelig. Nå er formålene beskrevet i dette dokumentet og endringene som er gjort er beskrevet. I tillegg er arealinnspill grundig vurdert ved en systematisk metode, noe som letter forståelsen for de valg som er gjort.

Det er lagt statistikk om befolkningsutvikling, boligbehov og boligtyper til grunn for de føringer som er gitt.

Det var ønskelig med en gjennomgang av dagens plangrunnlag, bl.a. for å se om det er mulig å redusere antall dispensasjoner. Opphevelse av eldre reguleringsplaner og justeringer/utvidelser av LNF for spredt boligbygging er tiltak som vil kunne bidra til en reduksjon av dispensasjonssøknader.

Føringer i planstrategi og andre vedtak skulle følges opp i denne kommuneplanen. Det er ulike planer som ligger til grunn. Disse er nevnt og danner sammen grunnlaget for de føringer som gis.

Kommuneplanen skal også sørge for en balansert vekst rundt Kristiansand, d.v.s. veie noe opp for tung boligbygging på østsiden av Kristiansand. Det er fremdeles en relativ stor boligreserve i Kjellandsheia. I tillegg legges det inn mindre feltutbygginger i utviklingsaksene. Det er også pekt på mulige fremtidige feltutbygginger når behovet kommer.

Til slutt skulle følgende arealbehov vurderes:

- Offentlige behov – barnehager og omsorgsboliger – det er funnet areal til sentrumsnære barnehager og sykehjem. Omsorgsboliger må innpasses ved regulering av boligfelt.
- Næringsområder – det er lagt inn utvidelse og nytt næringsareal. Reserve for næringsareal vurderes å være tilstrekkelig.
- Boligbygging i knutepunkt og langs kollektivakser jfr. regional plan + noe spredt bosetting – Begge disse temaene er grundig beskrevet og vurdert i planen.
- Overordna infrastruktur for vei – Ny E39 er ferdig regulert og dermed er strukturen på overordnet veinett langt på vei lagt.

5. Planprosess og medvirkning

Revisjonen av kommuneplanen er forankret i vedtak om planstrategi 28.4.2016. Planprogrammet ble vedtatt 10.05.2017.

Frist for å komme med innspill til oppstartsmeldingen om arealdelen ble satt til 1. desember 2017. Det er kommet innspill etter dette, og disse er tatt med i vurderingen. Innspill som har kommet helt i sluttfasen ved ferdigstilling av dokumentene er ikke vurdert.

Administrasjonen har hele tiden vært tilgjengelig for forslagstillere og andre som har ønsket informasjon og møter.

Frem mot politisk behandling av planforslaget har det vært gitt informasjon i rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og Søgne barne- og ungdomsråd. Det vil bli avholdt møter med disse rådene også i høringsperioden.

Administrasjonen har lagt frem utkast til planforslag for regional planforum der aktuelle regionale myndigheter møter.

I høringsperioden ble det arrangert åpen dag hos planavdelingen. Da tok arealplanleggerne imot innspill og besvarte på spørsmål fra publikum.

Planen er tenkt sluttbehandlet tidlig våren 2019.

5.1 Vedtak av planen

Planen ble vedtatt i kommunestyret i Søgne kommune den 28.02.19. Planen ble vedtatt med to stående innsigelser, til boligområde på Hamreheia og næringsområde på Bringeheia/Toftelandslier. Disse områdene er unntatt rettsvirkning inntil innsigelsene er avklart. Det vil si at kommuneplanen ikke gir noen styring over arealbruken for disse to områdene før innsigelsene er avklart.

Ved vedtak av planen ble det vedtatt følgende supplement til tekstdelen.

- Det legges ikke opp til nye hyttefelt i kommunen. Fortetting og utvidelse av eksisterende felt og områder kan utvides i bakkant. Felt og områder kan fortettes der det ligger til rette for det. Større utvidelser – fortetting bør skje gjennom plan (5 enheter eller mer).
- Det tillates enkeltstående fritidsbebyggelse der det ligger til rette for det. Gjelder ikke sjønære arealer.
- Det åpnes opp for spredt boligbygging i eksisterende grender og i nærheten av eksisterende bebyggelse i LNF-områder for å ivareta eksisterende grendemiljø. Dette skal ikke utløse plankrav.
- For Eik/Sangvik er kommunen positive til at det kan fortettes med 7 nye eneboliger.
- Kommunen er en positiv til at det kan bebygges med 1 fritidsbolig på GB 21/116, dersom reguleringsplanen blir revidert. Det skal legges inn rekkefølgekrav om at det på eiendommen skal etableres en offentlig brygge for allmenheten, før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig.
- I reguleringsprosessen for GB 16/195 (del av Kossevigheia) skal det tas hensyn til lekeareal, grøntkorridor/turstier.

6. Oppsummering av merknader – regionale myndigheter, organisasjoner m.m.

Arealinnspill på konkrete areal i kommunen er vurdert i konsekvensutredningen som er vedlagt planforslaget. Nedenfor er andre innspill og merknader til planoppstarten og planprogrammet referert og kommentert.

Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 23.02.2017

Fylkeskommunen har følgende råd og merknader til arbeid med kommuneplanens arealdel i Søgne kommune:

- Utarbeide strategi for fortetting i områder med eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse.
- Ta ut boligområder som er i strid med mål om bærekraftig areal- og samfunnsutvikling.
- Føre en restriktiv linje med hensyn til omdisponering av dyrka mark.
- Legge til rette for høy utnyttelse i senterområder og nær kollektivknutepunkt.
- Ivareta arealbruksprinsipper fastsatt i Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020.
- Innarbeide vannkvalitet og vannmiljø i konsekvensutredningen for de områdene hvor utbygging påvirker vannmiljøet.
- Ny kommuneplan må ses i sammenheng med revisjon av *Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050*.
- Ta hensyn til klima/miljøutfordringer jamfør retningslinjer i ATP- planen. All vekst i persontrafikk i byområdet skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport jfr. BMA-arbeidet og målet om nullvekst.
- Regulere kulturminner og kulturmiljø som nevnt i saksfremstillingen til hensynssoner med tilhørende bestemmelser.
- Fylkeskommunen er positiv til å delta i planarbeidet hvis kommunen ønsker dette.

Fylkestinget slutter seg til melding om oppstart av revisjon av planarbeidet for kommuneplanens samfunnsdel for Søgne 2017-2030, og stiller seg positiv til å bistå kommunen i planarbeidet.

Fylkestinget anbefaler Søgne kommune å innarbeide innspillene vedrørende følgende punkter i det videre arbeidet:

- a. Videreføring av punkter for gjeldende kommuneplan
- b. Nasjonale og regionale føringer, supplere med forskrift om vannforvaltning.
- c. Utredningsbehov
- d. Levekår og folkehelse
- e. Overordnede arealstrategier

Kommentar:

- Det er utarbeidet en arealstrategi på bakgrunn av vedtatte føringer.
- Det legges til rette for både feltutbygging og fortetting. Det er nødvendig med noe boligreserve i kommunen.
- Planforslaget tar hensyn til den viktige dyrka marka i Søgne.
- Aktuelle arealbruksprinsippene fra regional plan for idrett osv. er lagt inn i retningslinjene.
- Vannkvalitet og vannmiljø er et av temaene i KU.
- Planforslaget ivaretar føringene i regional plan for Kristiansandsregionen.
- Transport og forholdet til klima- og miljøutfordringene er vurdert i KU.

- Kulturminner/kulturmiljø – alle nevnte kulturmiljø og kulturminner er lagt inn med hensynssone i planen.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, brev datert 02.01.2017

Er positiv til prosessen kommunen legger opp til. Fylkesmannen presiserer at for barnehager må et vilkår for lokalisering være at utearealet ligger på bakkenivå.

Kommentar:

Det foreslås to nye sentrumsnære areal til barnehager.

Statens vegvesen, brev datert 30.01.2017

I forslag til planprogram og konsekvensutredning av utbyggingsforslag er det listet opp tema som skal utredes. Statens vegvesen mener listen må suppleres med trafiksikkerhet, framkommelighet for alle trafikanter og trafikkanalyse for nye utbyggingsområder.

Vegdirektoratet har gitt tilbakemelding om at de primært ønsker at byggegrensene langs riks- og fylkesveger legges inn i kommuneplanens arealdel og vi oppfordrer til at dette gjøres ved revisjon av kommuneplanen for Søgne.

Kommentar:

Trafiksikkerhet er tema i KU.

Kristiansand kommune, brev datert 11.01.2017

Oppfordrer Søgne kommune til å gå gjennom de felles planene i Knutepunkt Sørlandet og vurdere hvordan politikken skal innarbeides i kommuneplanen, dette skal Kristiansand kommune selv gjøre i sitt arbeid med kommuneplanen.

Kommentar:

Arbeid med felles planstrategi er i gang.

Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 17.01.2017

Det forventes at kommunene sikrer tilgjengelighet til gode mineralforekomster for mulig utvinning, avveid mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Behovet for og tilgangen på byggeråstoffer skal ses i en regional sammenheng. DMF oppfordrer til at det lages temaplaner for mineralressurser og at kommunen legger opp til en kartlegging av ressurstilgang og behovet for mineralressurser ved revidering av kommuneplanen.

Høllen er registrert som et meget viktig pukkområde. Det bør gjøres en vurdering av hvor lang levetid uttak i kommunen har med dagens drift og hvor en skal finne nye arealer. Det minnes om at det i de fleste tilfeller er fordelaktig å utvide eksisterende framfor etablering av nye brudd.

Kommentar:

Mineralforekomster er tema i KU. Vurderingene baseres på kjent informasjon.

Kystverket Sørøst, brev datert 24.01.2017

I gjeldende kommuneplan er farledene vist på kommuneplankartet og vi gir faglig råd om at farledene også synliggjøres nå som planen revideres. Det må ikke planlegges arealbruk som vil være i konflikt med navigasjonsinstallasjoner. Videre er det viktig at det legges til rette for nødvendig vedlikehold og nyetablering av navigasjonsanlegg langs kysten. Kystverket Sørøst

gir faglig råd om at følgende bestemmelse tas inn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel: «*Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.*»

Vi anbefaler at det legges til rette for å samle ledninger og kabler i egne traseer på sjøbunnen. Dette for å unngå å legge unødvendig beslag på sjøbunnen.

Kommentar:

Farledene er innarbeidet i plankartet.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 01.02.2017:

På generelt grunnlag anbefaler NVE en arealbruk som styrer utbygging bort fra flom- og skredfare. I de tilfeller hvor faresoner er kjent i område som åpner for utbygging – gjengis disse i planen som hensynssone med krav om sikring. I de tilfeller faresoneavgrensing ikke foreligger, må det gis krav om faresonekartlegging senest på siste plannivå. NVE forutsetter at kommuneplanen ikke åpner for utbygging uten reguleringsplan.

NVE anmoder at det i plankart angis fare-/hensynssoner i områder utsatt for 200-årsflom med klimapåslag. I tilhørende bestemmelse angis at tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom inkludert klimapåslag.

Det er avdekket problematikk knyttet til kvikkleire og områdestabilitet i Søgne. Pågående kartleggingsarbeid vil resultere i noen kvikkleirefaresoner. Disse må angis som fare-/hensynssoner i kartet og tilknyttes bestemmelser. Tilstrekkelig områdestabilitet må dokumenteres både for utbygging i disse faresonene og for øvrig utbygging som potensielt kan være skredutsatt.

Å holde god avstand til vassdragene vil i tillegg til å redusere fare for flomskade, også generelt være til fordel for å bevare vassdragsmiljøet. NVE anbefaler at kommuneplanen angir en generell byggeforbudssone langs vassdragene.

NVE anmoder at både åpne og lukkede vassdrag angis med arealformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone»

Planen må ta hensyn til eksisterende og eventuelt planlagte høyspentanlegg.

Kommentar:

Flom, skred og forholdet til vann og vassdrag er viktige tema i KU.

Fiskeridirektoratet, brev datert 31.01.2017:

Fiskeridirektoratet region Sør vil råde Søgne kommune til å ta hensyn til viktige marine naturverdier og fiskeriinteresser i kommunen i den videre planprosessen. Informasjon om registrerte fiskeplasser/-områder, gyte-, beite- og oppvekstområder, marine naturverdier mv. i Søgne kommunes sjøområder er tilgjengelig på Fiskeridirektoratets kartverktøy: <http://www.fiskeridir.no> samt om naturtyper mv. på Miljødirektoratets naturbase: <http://www.miljodirektoratet.no/>. Viktige data for fiskeriinteresser og marine naturtyper i kommunen bør tas inn i kommuneplanen.

Kommentar:

Der det er aktuelt med tiltak i sjø er evt. registreringer av naturverdier o.l. vurdert. Data om fiskeriinteresser og marine naturtyper er informasjon og tas ikke inn i plankartet.

Norsk maritimt museum, brev datert 31.01.2017:

Ingen merknader til varselet eller planprogrammet.

Kommentar:

Ingen kommentar

Råde for mennesker med nedsatt funksjonsevne, brev datert 31.01.2017:

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne foreslår å innføre 2 timers parkering ved rådhuset for å frigi parkeringsplasser til mennesker med nedsatt funksjonsevne uten parkeringstillatelse. Rådet ber også om at retningslinjer for trafikk i gågate på Tangvall gjennomgås på nytt.

Kommentar:

Tidsregulering av parkering o.l. tas opp som egen sak og er ikke tema i kommuneplanens arealdel.

Søgne menighetsråd, brev datert 27.01.2017

Kommunen skal sørge for tilstrekkelig areal jf. forskrift til gravferdsloven § 2. Det er behov for areal til utvidelse av gravplassen ved Søgne hovedkirke, eksisterende areal er trolig fylt opp i løp av 7 år. Det er aktuelt med areal vest for kirken. Ved Søgne gamle kirke er behovet for utvidelse lenger fram i tid, men det er likevel viktig at en nå vurderer mulig framtidige arealer. Videre er det behov for areal til partering ved Søgne hovedkirke.

Kommentar:

Det er i planen foreslått utvidelse av kirkegården ved Søgne hovedkirke mot vest. I gjeldende reguleringsplan er det regulert parkering som ikke er bygd.

Søgne idrettsråd, brev datert 30.01.2017

Kommunen oppfordres til å følge opp målsetningene i regionalplan Agder 2020, hvor det legges føringer for å satse på idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. Idrettsrådet ønsker at det lages en egen temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, hvor følgende strategier prioriteres:

- Styrke satsingen på hverdagsaktivitet.
- Styrke satsingen på tilrettelegging for fysisk aktivitet i nærmiljøet.
- Prioritere aktivitet for barn og unge.
- Planlegge universelt i alle sammenhenger ved tilrettelegging for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.
- Legge til rette for frivillig engasjement innen idrett og friluftsliv.
- Idrettsutøvere skal få utvikle sitt talent også i Søgne.
- Bedre samsvaret mellom anleggsdekning og innbyggernes aktivitetsvaner og behov.
- Styrke hensynet til idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet i arealforvaltningen.

Arealdelen bør ses i sammenheng med den samfunnsmessige delen av planen. Foreslår følgende angående arealdisponering:

- **Skytter og aktivitetspark.** Sette av områder rundt skytebanen til idrettsformål, som skyting, bueskyting, motocross og sykkelcross, BMX anlegg, rulleski/rulleskøyte, rullestolløype med skyteanlegg og større asfalterte flater til trening av inliners, firehjulinger, modellfly, trafikksikkerhetsopplæring, arenaområde for større løpsarrangementer i terrenget (terrengsykling) og kanskje også startområde for rally. Søgne bør få en 18 hullers frisbeegolfbane. Den kan legges i dette området.
- **Nærfriluftsområder.** Fåmyra på Eik reguleres til friområde og utvikles som nærfriområde med lett tilgang fra alle nærliggende boligområder. Tilrettelegges for helårs bruk og med universell utforming. Samme vurdering bør gjøres av lignende arealer knyttet til boligområder på Torvemoen, Langenes, Årosskogen, Lunde/Leire og andre steder i kommunen med relativ tett bebyggelse.

- **Rideanlegg og ridestier.** Det må settes av anlegg til ridning på Åros ridesenter og eventuelt andre steder. Det må lages en plan for rideveier separert fra annen trafikk.
- **Områder for utvikling av nye idrettsanlegg:** Viktig at nye anlegg kommer i tilknytning til skolene. En bør derfor avsette arealer til framtidige idrettsformål på Langenes, Gamle Søgne videregående skole, Nygård og Tinnstjønn skole, i tillegg til ny skole i Kjellandsheia. Svømmehall kan med fordel legges til områder ved Nygård skole, det samme isbane og nærmiljøanlegg for fotball og friidrett og andre utendørsidretter som krever større flater.

Kommentar:

Kommunen rullerer handlingsplanen for idrett og friluftsliv hvert år. Denne gir grunnlag for å søke om bl.a. spillemidler, og er grunnlaget for prioriteringene som gjøres på dette feltet i kommunen.

Grønt nettverk. Brev datert 30.01.2017

Oppfordrer kommunen til å arrangere et folkemøte tidlig i planarbeidet, for å legge til rette for en god medvirkningsprosess.

Henstiller kommunen om å ikke ta inn nye utbyggingsområder, men bidra til utbyggingen som er aktuell etter gjeldende planer får en god gjennomføring. For grønt nettverk er det naturlig å ta utgangspunkt i avsnittet i gjeldende kommuneplan om klima og miljø:
«Kommunen skal sikre biologisk mangfold og bidra til å redusere de totale klimautslippene.»

Oppfordrer kommunen til å oppdatere kunnskapsgrunnlaget for biologisk mangold, og til også å gjelde marine områder. Grønt nettverk ber om at jordvern og kulturlandskap får en egen omtale i kommuneplanen.

Grønt Nettverk vil oppfordre kommunen til å videreføre forpliktelsene i gjeldende kommuneplan og konkretisere aktuelle praktiske tiltak som kan være effektfulle tiltak for kommunen og innbyggerne med tanke på å bidra til den globale klimadugnaden. *Det grønne skiftet* innebærer både å redusere utslipp av klimagasser og å redusere det materielle forbruket.

Grønt Nettverk er urolig for at økt tilrettelegging og nedbygging av arealer i kommune kan bidra til å redusere kvaliteten på friluftslivsopplevelsene. Minner om at Miljødirektoratet har henstilt til alle landets kommuner innen 2018 å ha kartlagt og verdifastsatt sine friluftsområder.

Grønt Nettverk vil oppfordre kommunen til å stoppe ytterligere nedbygging i strandsona. Når det gjelder artsmangfoldet, er Grønt Nettverk bekymret for bestandene til flere fiskearter, hummer og flere sjøfuglarter. Det er derfor svært gledelig at kommunen nå arbeider med et stort beskyttelsesområde for hummer. Her vil også ulike fiskearter få god beskyttelse. Ber om vurderinger knyttet til næringsfiske, plastforurensing i havet og bruk av vannscootere tas med i et avsnitt om kystsona.

Ber om at kommunen utarbeider en klima- og ressursplan.

Kommentar:

Klima og miljø hensyn er lagt inn i samfunnsdelen som et overgripende hensyn som skal gjelde for kommunens planlegging som helhet. Konkrete vurderingen knyttet til miljø- og landbrukshensyn og arealer framgår av konsekvensutredningen til arealdelen. Det er i

planforslaget vektlagt både bevaring av strandsonen og jordvern i konsekvensutredningen av arealinnspill.

Knut A. Knutsen, e-post datert 07.01.2017:

Opptatt av at fortetting kan skje på mange ulike måter og i ulik skala. Kommunen bør legge til rette for alle typer, da alt bidrar og gamle reguleringsplaner bør ikke hindre dette fokuset. Har lagt ved linker til husbanken og regjeringen.no med føringer for fortetting, samt regjeringens forventninger til kommunal planlegging.

Kommentar:

Dette er et viktig tema for den fremtidige utviklingen av Søgne og beskrevet og lagt til rette for i planforslaget.

Arvid Andersen, brev datert 18.01.2017:

Henviser til utfordringer for samfunnet fremover og «det grønne skiftet», samt regjeringen klimaforlik m.m. og mener at planen for utbygging av Kjellandsheia må være i strid med disse føringene. «Kjellandsheiaplanen er politisk og miljømessig ukorrekt og utdatert». Stiller spørsmål til om tema som naturmangfold er tilstrekkelig utredet i området. Nevner planen for Bjørndalssletta-området i Kristiansand som et motstykke og en moderne og klok måte og etablere nye bosettinger på med kort avstand til alle behov. Kjellandsheiaplanen virker lite gjennomtenkt og vil føre til en mer kaotisk og forurensset kommunen. Ber Søgne politikere tar utfordringene på alvor og heller «etterstreber å bidra med miljømessige gode løsninger for fremtiden i tråd med det grønne skiftet, løsninger og valg som ikke bidrar til mer natur-, miljø- og klimaskader enn strengt tatt nødvendig.

Kommentar:

Kjellandsheia er vedtatt gjennom flere nivå av planprosesser. Utbyggingen er nå i gang, og dette blir en viktig del av kommunen boligreserve fremover. En utvikling av aksene Tangvall-Kjellandsheia vil bidra til at området kan kobles tettere på sentrumsområder.