

DAGSORDEN |SON| Planutvalget (2015-2019) d. 26-09-2018

Mødedato Onsdag d. 26. september 2018 kl. 17:00

Mødested Songdalen rådhus Juvet 26.september 2018

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Forslag til arealdel av kommuneplan for Søgne 2018-2030, uttalelse fra Songdalen kommune.....	5

Sak 5/18: Program for møtet



SONGDALEN
KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Planutvalget

Dato: 26.09.2018 kl. 17:00
Sted: Songdalen rådhus Juvet 26.september 2018
Arkivsak: 18/00006
Arkivkode: 033

Eventuelle forfall må meldes snarest.
Vararepresentanter møter etter nærmere innkalling.
Sakslisten er utlagt til offentlighet i rådhuset, på bibliotekene og www.songdalen.kommune.no

SAKSKART			Side
Program for møtet			
Saker til behandling			
16/18	18/00120-6	Forslag til arealdel av kommuneplan for Søgne 2018-2030, uttalelse fra Songdalen kommune	4

Songdalen kommune, 26.09.2018

Reidar Heivoll
Leder

Sak 16/18: Forslag til arealdel av kommuneplan for Søgne 2018-2030, uttalelse fra Songdalen kommune

Vedlegg

Offentlig ettersyn og høring av kommuneplanens arealdel - Søgne 2018 -2030

Vedtak PLAN, 26092018, Sak 16/18, Forslag til arealdel av kommuneplan for Søgne 2018-2030, uttalelse fra Songdalen kommune



Dato 6. september 2018
Saksnr.: 18/00120-6
Saksbehandler Thor Skjevraak

Saksgang
Planutvalget
Kommunestyret

Møtedato
26.09.2018
26.09.2018

Forslag til arealdel av kommuneplan for Søgne 2018-2030, uttalelse fra Songdalen kommune

Forslag til innstilling:

1. Songdalen kommune har mottatt forslag til kommuneplanens arealdel for Søgne 2018-2030.
2. Songdalen kommune fremmer med hjemmel i plan – og bygningslovens § 5-2 andre ledd innsigelse til foreslått arealbruk, næringsformål, for Bringeheia/Toftelandslier fordi konsekvensene av å få et næringsområde tett opp til boligbebyggelsen på Volleberg ikke er utredet. Forslaget om næringsområde på Bringeheia vil dessuten binde opp arbeidet med kommuneplan for nye Kristiansand på en uheldig måte og dermed være av vesentlig betydning for den nye kommunens mulighet for overordnet planlegging.
3. Songdalen kommune fraråder også andre forslag om større endringer i arealbruken som f.eks. nytt boligområde i Hamreheia og utvidelse av Lohnelier og anbefaler at dette er noe det tas stilling til i arbeidet med kommuneplan for nye Kristiansand.

Sammendrag

Søgne kommune har sendt forslag til ny arealdel av kommuneplanen for perioden 2018-2030 på høring. Dokumentene kan lastes ned fra kommunens hjemmeside via linken:

www.sogne.kommune.no/teknisk-og-eiendom/areal-og-samfunnsplanlegging/kommuneplaner

Arealdelen foreslår endret arealbruk for flere større områder, bl.a. Bringeheia/Toftelandslier som grenser inn til Volleberg i Songdalen. I gjeldende arealdel vises Bringeheia som LNF-område. I ny arealdel foreslås det vist som næringsområde.

Rådmannen foreslår at Songdalen kommune fremmer innsigelse til dette forslaget fordi det ikke kommer fram hvilke konsekvenser et stort næringsområde vil kunne få for innbyggerne på Volleberg i tillegg til at den foreslåtte arealbruken også vil legge føringer for arbeidet med kommuneplan for nye Kristiansand på en uheldig måte.

Rådmannen synes også det virker lite tjenlig med forslaget om å legge ut et større boligområde i Hamreheia og stor utvidelse av næringsområdet på Lohnelier, fordi også dette bør være et forhold som avklares i prosessen med kommuneplan for nye Kristiansand.

Vedlegg:

Offentlig ettersyn og høring av kommuneplanens arealdel - Søgne 2018 -2030

Bakgrunn for saken

Søgne kommune har sendt forslag til ny arealdel av kommuneplanen for perioden 2018-2030 på offentlig ettersyn. Forslaget til arealdel utarbeides i etterkant av samfunnsdelen som kommunestyret vedtok våren-18.

Forslaget til samfunnsdel lå ute på offentlig ettersyn i februar/mars -18. Formannskapet i Songdalen behandlet samfunnsdelen i møte den 07.03.18, saksnr. 10/18, og gjorde følgende vedtak:

«Formannskapet mener forslag til kommuneplanens samfunnsdel, «Søgne mot 2030, i første rekke bør tjene som Søgne kommune sitt innspill til arbeidet med kommuneplan for nye Kristiansand kommune».

Nå foreligger altså forslag til ny arealdel for Søgne kommune som i likhet med Songdalen blir en del av Kristiansand kommune fra 01.01.2020 – et drøyt år fram i tid.

Planforslaget kan lastes ned via linken:

www.sogne.kommune.no/teknisk-og-eiendom/areal-og samfunnsplanlegging/kommuneplaner

Som kjent er kommuneplanens arealdel, i motsetning til samfunnsdelen, et juridisk bindende dokument.

Den nye arealdelen foreslår en del større endringer i forhold til arealbruken i gjeldende arealdel:

- Bringeheia/Toftelandslier som grenser inn til Volleberg/Songdalen foreslås som framtidig næringsområde. Området er stort – flere hundre daa. I gjeldende arealdel vises Bringeheia som LNF-område.
- Hamreheia nord for Tangvall/E 39 foreslås som framtidig boligområde. Også dette området slik det vises i kartet er stort i utstrekning.
- Eksisterende næringsområde på Lohnelien foreslås utvidet ganske betydelig i nordlig retning.

I planbeskrivelsen går det fram at atkomst til Bringeheia fra ny E 39 er ivare tatt gjennom detaljplanen for E39. Området beskrives ellers som et reserveareal for næring på vestsiden av Kristiansand. Det pekes på at området vil bli liggende nær opp til overordnet vegsystem samt ha god kollektivdekning. Det pekes også på at området i regional arealplan for Kristiansandsregionen, vedtatt 2011, ble vurdert som det mest gunstige utbyggingsområdet i regionen i forhold til CO₂-utslipp. Utbygging vil være i konflikt med friluftsinnteresser. I planbeskrivelsen understrekes det viktigheten av at området må være et supplement til – og ikke en konkurrent til Mjåvann og Lohnelien.

Av planbeskrivelsen går det også fram at Søgnes reserve av ubebygde områder vist som boligformål i detaljplaner eller overordnede planer tilsvarer rundt 2.000 boenheter. Det største enkeltområdet er Kjellandsheia med et potensial på ca. 1.300 boenheter. Det pekes ellers på at befolkningsveksten ikke har vært så høy som ønsket og forventet de siste årene og de fleste årene etter 2012 har Søgnes vekst stort sett ligget lavere enn for regionen som helhet.

Hamreheia foreslås som nytt boligområde etter at Kjellandsheia er utbygd. Det pekes på at Hamreheia ligger nær Tangvall og dermed kunne bidra til å styrke sentrum og tilby en variasjon i boligtyper. Den store høydeforskjellen fra Tangvall og opp til Hamreheia pekes imidlertid på som en utfordring samt at det kan bli krevende å få til god sammenkobling mellom områdene noe som pekes på som viktig for at Hamreheia skal fungere bra som sentrumsnært boligfelt.

Rådmannens merknad

Rådmannens utgangspunkt når det gjelder kommuneplan er at det viktigste er å få på plass en ny plan for den nye kommunen så raskt det rent praktisk lar seg gjøre. Siden Stortinget gjorde sitt vedtak i juni 2017 om å slå sammen Songdalen, Søgne og Kristiansand fra 01.01.20, har Songdalen sin holdning vært å ikke revidere vår någjeldende kommuneplan, men bruke ressursene på ny plan for den nye kommunen.

Fylkesutvalgene i begge Agderfylkene har vedtatt revisjon av den regionale arealplanen for Kristiansandsregionen som ble vedtatt i 2011, den såkalte ATP-planen. I forbindelse med oppstart av revisjonen fikk de involverte kommunene forslag til planprogram til uttalelse vinteren -18 (kommunestyret behandlet saken i møte 21.03.). I dette planprogrammet beskriver fylkeskommunen arealstatus for hhv. bolig- og næringsareal i Kristiansandsregionen. Det er ca. 14.000 daa ubebygd boligareal og ca. 4.000 daa ubebygd næringsareal som vises i vedtatte planer, men som enda ikke er utbygd. Planprogrammet konkluderer med at det ikke er behov for å tilrettelegge for nye bolig – og næringsområder i den pågående revisjonen.

Rådmannen mener det blir uheldig og unødvendig å foreslå Bringeheia som et nytt stort område for næring. Det kan godt tenkes at dette vil bli framtidig arealbruk, men det kan også tenkes at det er boligområde eller et fortsatt ubebygd område (LNF-areal) som vil peke seg ut som den mest aktuelle arealbruken. Rådmannens poeng er at når kommunegrensene endres, må arealbruken vurderes i forhold til dette. En vurdering av Bringeheia sitt framtidige arealbruksformål må gjøres i en ny kommuneplan som vedtas av det nye bystyret. Rådmannen synes den foreslåtte arealbruken næring ikke uten videre kan aksepteres på grunnlag av de opplysninger som så langt foreligger. Et næringsareal tett opp til bebyggelsen på Volleberg og i et (nær)turområde kan danne grunnlag for en uheldig interessekonflikt mellom bolig – og næringsinteresser.

Et annet forhold er at ny E 39 forbi Volleberg får en dårligere løsning for Volleberg enn det som beboerne ble forespeilet. Først på slutten av den omfattende arealplanprosessen ble det klart at E 39 forbi Volleberg i stor grad må gå i dagsone. Det var meningen med tunnel på hele strekningen, men nøyere geologiske undersøkelser viste at tunnel slik vegplanleggerne hadde sett for seg ikke var gjennomførbart. Dersom Volleberg i tillegg til å få ny E 39 i dagen også får et næringsområde rett i nærheten, vil dette kunne få store negative følger for de som bor der. Dette forholdet er ikke vurdert i planbeskrivelsen. Det eneste som står der er «...*Utbygging av slikt ubebygd skogsområde gir en del konsekvenser for landskap, skogressurser osv, men det vurderes slik at det ikke er vesentlige hensyn som blir svært skadelidende i dette området og at en utbygging av området kan forsvares.*»

Det vises for øvrig til det som er nevnt ovenfor om arealreserver i regionen.

Andre kommuner har adgang til å fremme innsigelse i følge plan – og bygningsloven § 5-4, andre ledd:

«...Andre kommuner kan fremme innsigelse mot forslag til slike planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur – og kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging».

Rådmannen foreslår at Songdalen kommune fremmer innsigelse til den foreslåtte arealbruken for Bringeheia. Innsigelser skal begrunnes. Rådmannen sin begrunnelse er at et næringsområde her vil være av stor betydning for innbyggerne på Volleberg uten at konsekvensene av dette kommer fram. I tillegg vil forslaget om en bestemt arealbruk på Bringeheia binde opp handlingsrommet for arbeidet med den nye kommuneplanen på en uheldig måte og dermed kunne være av vesentlig betydning for den nye kommunens planlegging.

I Søgne er det ifølge det som er beskrevet ovenfor rundt 2.000 boenheter som enda ikke er utbygd. Det nevnes konkret i planbeskrivelsen at en med Kjellandsheia regner med å ha arealer til boligbygging i en god del år framover. På bakgrunn av det som poengteres i planprogrammet til ATP-planen, referert ovenfor, mener rådmannen at Søgne også bør være varsom med øvrige større arealendringer som f.eks. Hamreheia og utvidelse av Lohnelie. Rådmannen mener at den endelige beslutningen omkring også disse arealene bør være en del av prosessen med ny kommuneplan.

Konklusjon

Rådmannen mener at Søgne kommune burde avventet revisjon av sin kommuneplan og heller fokusert på arbeidet med plan for den nye kommunen. Rådmannen forholder seg likevel til det mottatte forslaget til ny arealdel og foreslår å fremme innsigelse til Bringeheia som framtidig næringsareal.

Rådmannen fraråder også andre forslag om større arealendringer og mener at disse må vurderes i arbeidet med kommuneplan for nye Kristiansand. Konkret nevnes her forslaget om boligområde på Hamreheia og stor utvidelse av Lohnelie næringsområde.