



18/01571

Vår dato:

08.04.2019

Vår ref.:

2019/2134

Deres dato:

26.02.2019

Deres ref.:

PLANFOLKET AS
Att. Endre Balchen
Tollbodgata 52
4614 KRISTIANSAND S

Saksbehandler, innvalgstelefon
Terje Flaten, 37 01 75 94

Innspill til melding om oppstart av detaljregulering for Rosseland i Songdalen kommune

Vi viser til brev av 25.05.19 fra Planfolket AS med melding om påbegynt detaljregulering for Rosseland i Songdalen kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger, med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsareal, lekeplasser m.m. Det vil bli vurdert en variert bebyggelse i form av blokker, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til næringsbebyggelse (nåværende), forretning og landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF). Deler av området er detaljregulert og inneholder et ridesenter. Planarbeidet er ikke i tråd med overordna plan og det stilles krav om konsekvensutredninger. Det er utarbeidet et planprogram som følger vedlagt oppstartsmeldinga.

Innspill fra Fylkesmannen

Meldingen har vedlagt utfylt sjekkliste for nasjonale og vesentlige regionale interesser i planområdet, det er også lagt ved referat fra oppstartsmøtet med kommunen. Det framkommer av dette at det kreves grundige utredninger av grunnforhold, flom, ras og overvannshåndtering. Vi forventer derfor at dette vies stor oppmerksomhet og hensynstas i det videre planarbeidet. Området ligger mellom dagens E39 og fv. 114. Støypåvirkning fra veitrafikk må derfor utredes i arbeidet med planen.

Forslaget til planprogram inneholder en oversikt over tema som skal vurderes i konsekvensutredningen og beskrives i det videre planarbeidet. Vi ber om at det i tillegg til de temaene som er nevnt der også gjøres utredninger mtp Rosselandsbekken som grenser mot området i sør. Dette er en sidebekk til Songdalselva og er en laks-/sjørrettførende bekk. Vi ber om at det tas hensyn til både selve bekken og kantsonen langs denne, og at mulig påvirkning av denne



vurderes og beskrives i planarbeidet. Vi vil også be om at man vurderer å gjenåpne bekker/deler av bekker som ligger i rør innenfor planområdet. Dette vil ha god effekt knyttet til håndtering av overvann og flomdemping, i tillegg til at det er positive elementer for både biologisk mangfold og bomiljø.

Vi viser også til uttalelsen fra NVE i brev av 05.04.19 der de har kommentarer knyttet til flomfare, skredfare og verneverdier, og ber om at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Jørgen Sæbø (e.f.)
senioringeniør

Terje Flaten
rådgiver
Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Sør
Vest-Agder fylkeskommune
Songdalen kommune

Postboks 723 Stoa 4808 ARENDAL
Postboks 517 Lund 4605 KRISTIANSAND S
Postboks 53 4685 NODELAND

18/01571



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Planfolket AS
Vestre Standgate 22A
4611 KRISTIANSAND S

Vår dato: 05.04.2019
Vår ref.: 201902336-2
Arkiv: 323
Deres dato: 25.02.2019
Deres ref.: P018 – Rosseland – Songdalen kommune

Saksbehandler:
Lars Ove Gidske

NVEs innspill - Varsel om oppstart - detaljreguleringsplan for Rosseland - GBnr 75/529 og deler av 75/6 og 75/214 - Songdalen kommune

Vi viser til varsel om igangsetting av ovenfor nevnte planarbeid.

Sikkerhet mot flomfare

Planområdet ligger i kartlagt flomsone. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det dokumenteres at planen kan realiseres uten at tiltakene kommer i strid med bestemmelser om sikkerhet mot flomfare i TEK 17 §7-2. Det bør i tillegg legges til grunn økning i flomvannføring på 20% for å ta høyde for ventede klimaendringer, jamfør klimaprofil Agder. Se også statlig planretningslinje for klimatilpasning.

Sikkerhet mot skredfare

Planområdet ligger under marin grense. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det være dokumentert hvorvidt områdestabilitet kan være en utfordring for realisering av planen. Planforslaget må ivareta tilstrekkelig områdestabilitet, jamfør TEK17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Verneverdier

Søgneelva inngår i verneplan for vassdrag. Kommunens arealplanlegging må ikke legge til rette for utvikling som er i konflikt med vernegrnlaget. Se verneplanens nettside og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Verneplan for vassdrag gjelder også sidevassdrag. Det må holdes god avstand til bekken, både av hensyn til biologisk mangfold og sikkerhet mot flomfare. Åpning av lukka bekker bør vurderes i planarbeidet. Det må avsettes tilstrekkelig areal for å bevare kantvegetasjonen. Se også vannressurslovens §11.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Retningslinjer, veiledere og verktøy

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Videre prosess

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rs@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen.

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Lars Ove Gidske
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:

Kopi til:

FYLKESMANNEN I AGDER
Songdalen kommune
Vest-Agder fylkeskommune



Statens vegvesen

Planfolket
Vestre Strandgate 22A
4611 KRISTIANSAND

Behandlerenhet: Region sør	Saksbehandler/telefon: Tore Hansen / 38121514	Vår referanse: 19/41458-3	Deres referanse: P018 – Rosseland	Vår dato: 03.04.2019
-------------------------------	--	------------------------------	--------------------------------------	-------------------------

Detaljregulering for 75/529 og deler av 75/6, Rosseland i Songdalen kommune– innspill til varsel om igangsetting av planarbeid

Viser til deres oversendelse 25.02.2019.

For del av varslet område er det tidligere, i sept. 2016, varslet planarbeid for omregulering til bl.a. forretnings- og næringsvirksomhet, som er i tråd med kommuneplan. Planområde er nå utvidet mot vest, mot dagens E39, og formål med planarbeid er endret til etablering av nye boliger. For dette må det foretas støyberegninger. Dersom støyberegninger vil vise behov for avbøtende tiltak må dette innarbeides i plan. Byggegrense mot dagens E39 må bl.a. ta hensyn til støyforhold.

Selv om E39 legges om til ny trasé lenger sør må en regne med at det fremdeles vil være vesentlig trafikk på dagens veg. Med et halvt beløp for bompenger på dagens veg i forhold til ny E39 anslår vi at ÅDT på dagens veg vil bli ca. 10.000. Dersom det ikke blir bompenger på dagens veg må en regne med at ÅDT vil bli høyere.

Med områdets plassering i forhold til dagens skole, og boligområder lenger sør, har vi ellers ikke vesentlige merknader til omregulering for boligformål. Tiltak som vil være nødvendige for skoleveg til ny skole på Nodeland vil være de samme som for andre boligområder med atkomster fra fylkesveg 114.

For atkomst fra fv. 114 til planområde har vi ved innspill til tidligere planarbeid påpekt at areal langs fylkesveg sør for regulert avkjørsel må avgrensnes fra fylkesvegen, slik at bredde på inn- og utkjøring blir begrenset. Av vegbilder for fv. 114 ser det ut som om oppfylling i tidligere grøft langs fylkesvegen er foretatt i 2013.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 ARENDAL

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Rigedalen 5
4626 KRISTIANSAND S

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Vegavdeling Agder, seksjon for planforvaltning og miljø
Med hilsen

Glenn Solberg
seksjonsleder

Hansen Tore

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Agder, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
Vest-Agder fylkeskommune, regionalavd.,

Innspill til regulering på Rosseland

PO18-Rosseland-Songdalen Kommune. Se kartvedlegg.

①

Den delen av bekken som er lukket i dag langs grensen til 75/10, åpnes ikke. Det vil medføre at vi mister vesentlig areal og område kan da ikke brukes til det som det brukes til i dag.

Overvann fra utbyggingsområde, som i dag trekker ned i grunnen, bør uansett ikke føres i bekken da denne lett går over sine bredder slik den er i dag. Det vil medføre betydelig større belastning på 75/10, og område på andre sida av E39 som begge ligger lavere en utbyggingsområde. Vannstanden var ca 150cm over paddockene hos oss høsten 2017.(Har bilder av dette) Overvann fra utbyggingsområdet bør føres direkte til Møllebekken eller til Sygna.

②

All vegetasjon/trær langs bekken på begge sider forblir som det er, og røres ikke. Trærne blir flittig brukt av div fugler og bekken er ofte besøkt av hegre som jakter på noe i bekken.

Videre så er bekken er vernet vassdrag så byggegrensler i forhold til det må overholdes.

③

Da vi har hester som går i paddock langs hele grensen mot utbyggingsområde og vil ikke at dei som flytter inn skal ha fri tilgang til disse, må det bygges ett tett tre gjære 2 meter høyt langs hele grensen til 75/10. Vi er ikke interessert i att gården vår og hestene skal bli friområde om det flytter inn så mange personer det her legges opp til.

④

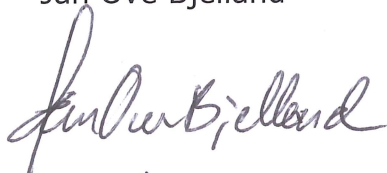
Sør og sørvest på utbyggingsområde settes det ikke opp bygninger høyere en to etg. Dette på grunn av innsyn og ett ønske om å opprettholde ett mest mulig landlig landskap som i dag.

⑤

I byggeperioden må det tas hensyn til bebyggelsen rund, angående støy. Lørdag og søndag er fridag og det må settes ett klokkeslett på ettermiddagen om hverdagen, som arbeid Stopper. F.e.k.s. kl 1800.

Gr/br nr 75/10

Jan Ove Bjelland



23/3-2019

Eva Mølland



VEOLEGG TIL INNSPILL REGULERING PÅ ROSSELAND

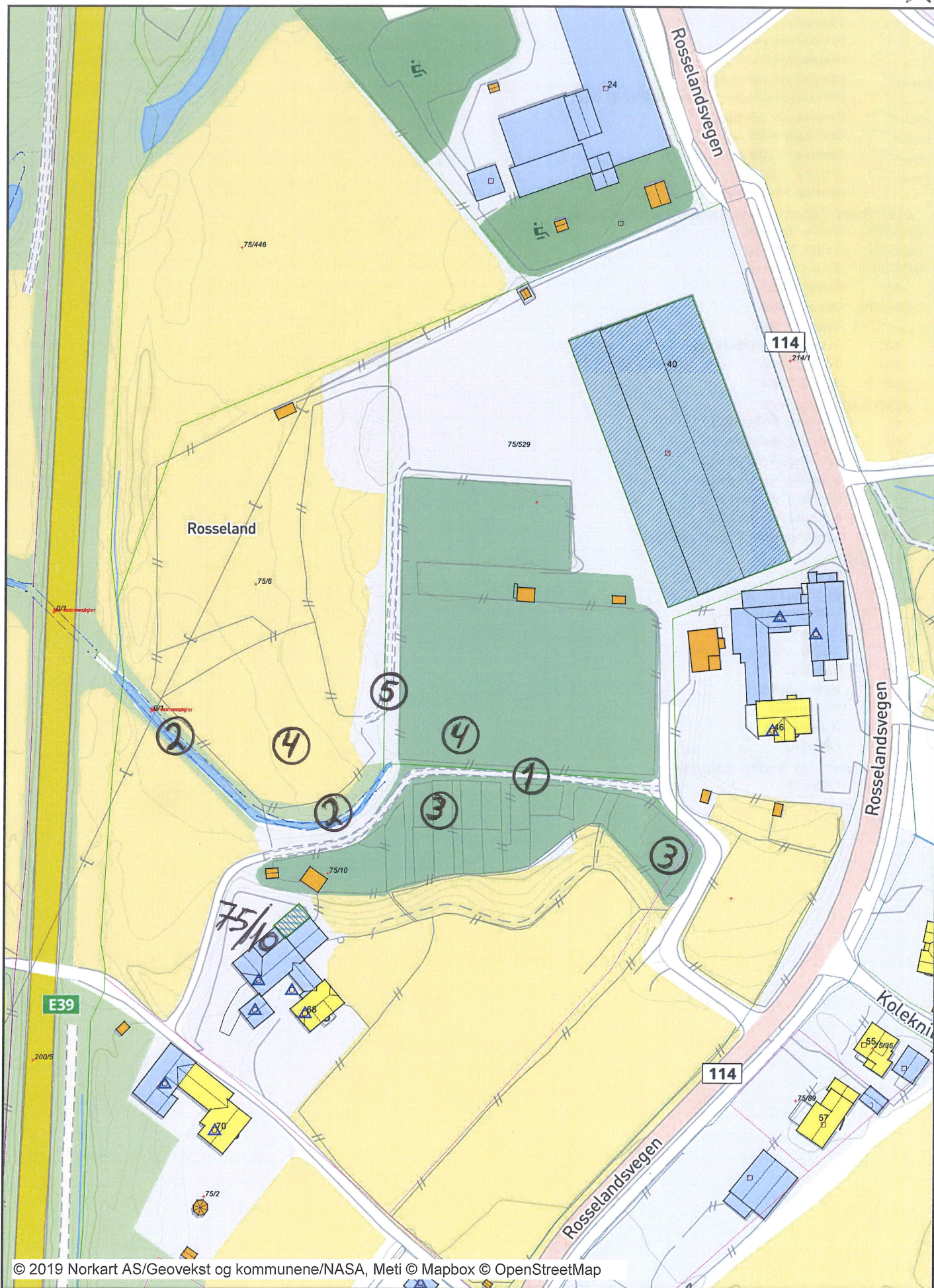


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 21.03.2019

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



23/3-19 Audun Bjelland



KOPIMOTTAKER
SONGDALEN KOMMUNE
Postboks 53
4685 NODELAND

Vår ref.: 19/03631-2

Deres ref.: P018-Rosseland -Songdalen kommune

Dato: 28.03.2019

Songdalen kommune - detaljregulering Rosseland, gnr. 75/529 og deler av gnr. 75/6 og 214/1 – melding om oppstart

Det vises til oversendelse fra Planfolket AS, datert 26.02.2019, med varsel og planprogram.

Hensikt med planarbeidet er å legge til rette for ulike boligtyper med grønnstruktur, lekeområde og snarveier for gående og syklende.

Planområdet er i kommuneplan for Songdalen satt av til næring, forretning og LNF. Noe av arealet, som utgjør del av gnr. 75/6, inngår for øvrig i reguleringsplan for Rosseland, vedtatt i 2007, med formål ridesport-senter med tilhørende anlegg. Formålet med planarbeidet er ikke i tråd gjeldende planer. Planprogram med hva som skal konsekvensutredes er mottatt. Områdene som skal utredes synes relevant.

I utgangspunktet har vi ikke motforestillinger til lokaliseringen av boligområdet, bort sett fra nærheten til E 39, som vi kommer tilbake til.

Fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet er:

- bokkvalitet
- grønnstruktur/møteplasser og lekeområder
- vannforvaltning
- kollektivtransport og trafiksikkerhet
- kulturminner og kulturmiljø

Bokkvalitet

Området grenser opp til dagens E 39 med de ulemper det medfører som støy og forurensning, noe som fører til redusert bokkvalitet. Med ny trasé for E 39 vil disse forhold betydelig forbedres.

For å oppnå god bokkvalitet er følgende forhold ellers viktig:

- variert botilbud
- boenheter med tilfredsstillende lys og luft
- bebyggelse med kvalitet knyttet til estetikk/arkitektur og materialbruk

Grønnstruktur/møteplasser og lekeområder

- utearealer for lek og opphold må ha tilfredsstillende solforhold
- innbydende møteplasser for alle generasjoner med universell utforming

Trafikksikkerhet og kollektivtransport

Gang og sykkelveg følger nå Rosselandsvegen, Fv 114. Under byggeperioden må fremkomst og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas. Fremtidig skolevei til Nodeland innebærer kryssing under E39. Ved problemer knyttet til flom gjennomføres det i dag manuell dirigering av kryssingen. Når E 39 imidlertid legges om, vil det mest sannsynlig bli kryssing i plan.

Det er bussholdeplass og en mindre park and ride ved Rosseland i dag. Området vil mest sannsynlig betjenes av lokale bussruter. Regionale ruter kan på sikt gå langs ny E39 med byttepunkt Monan/Tangvall. Kollektivknutepunkt vil være Tangvall og Nodeland sentrum. Generelt må holdeplasser må oppgraderes i h.h.t. Statens vegvesen sin normal for utforming. Leskur bør også fornyes med enhetlig og moderne design.

Når det gjelder veitekniske forhold vises det til SVV.

Vannforvaltning

Gjennom og tilgrensende planområdet renner Rosselandsbekken, en sidebekk til Songdalselva. Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder 2016-2021 (vannforvaltningsplanen) skal legges til grunn for planlegging og virksomhet som berører vannforekomster. Ved nye tiltak i vann må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse. Det er kommunen som har ansvar at denne vurderingen blir gjort.

Bekken er i vann-nett del av Songdalselva bekkefelt (ID: 022-805-R) og tilstanden vurderes som moderat økologisk. Tilstanden kan imidlertid være dårligere langs E39 på grunn av forurensing og avrenning. Det må for øvrig ikke åpnes for bebyggelse eller tiltak som kan forringe vannkvaliteten.

Bekken ligger i rør under dagens ridebane. Det anbefales å gjenåpne bekken. En åpen bekk med kantsone er flomdempende, har større kapasitet enn bekk i rør, kan være en naturlig avleder og fordrøyer for overvann og er med på å rense vannet. I tillegg er en åpen bekk en viktig biotop for biologisk mangfold. Bekkedraget vil også utgjøre et attraktivt kvalitetselement som en del av grønnstrukturen med uteoppholdsareal og gangsti.

Rosselandsbekken fører sjørret og laks og tiltak i bekken og kantsonen må derfor avklares med Fylkesmannen.

Kulturminner og kulturmiljø

Arkeologi:

Forholdet til arkeologi er avklart

Nyere tids kulturminner:

På gnr. 75 bnr. 6 ligger et gårdsmiljø med flere verneverdige bygninger fra siste halvdel av 1800- tallet og første halvdel av 1900- tallet. Bygningene er SEFRAK- registrert. Fylkeskonservatoren anbefaler at disse bygningene med et areal rundt settes av som hensynssone kulturmiljø H-570. Fylkeskonservatoren kan bistå i utarbeidelse av bestemmelser dersom ønskelig.

Med vennlig hilsen

Diderik Cappelen
fung. seksjonsleder

Kristin Syvertsen
rådgiver

Adresselister:

Mottakere:
Endre Balchen, Planfolket AS

Kopi til:
SONGDALEN KOMMUNE
STATENS VEGVESEN REGION SØR ARENDAL KONTORSTED
FYLKESMANNEN I AGDER