

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 22-10-2020

Møtedato Torsdag d. 22. oktober 2020 kl. 09:00

Møtested Søgne rådhus Tangvall

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 8.10.20.....	5
Kuholmsveien 119 - 152/818 - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig.....	7
Mindre endring, reguleringsplan Gnr 96, Bnr 43,48 Dvergsnes - vedtak.....	10
Detaljregulering - Hamreheia - Avvisning av planinitiativ.....	19
1548 Detaljregulering Marviksletta del av felt BFT1.....	24
Nytt veinavn for vei på Fleskåsen, Finsland, 504/1.....	44
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20.....	46

Punkt 2020001368-81: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 22.10.2020



Møteinnkalling

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato: 22.10.2020 kl. 09:00

Møtested: Søgne rådhus Tangvall

Arkivsak: 2020001368

Eventuelt forfall må meldes snarest til tlf 91 11 96 92 eller e-post
lars.erik.brekne.johnsen@kristiansand.kommune.no. Vararepresentanter møter etter
innkalling fra møtesekretær.

Program

8:30	Befaring. Starter fra Kirkegata v/Kiwi
8:40 – 8:55	Kuholmsveien 119
9:10 – 9:40	GNR 96, BNR 43,48 Dvergsnes
10:10 – 10:30	Hamreheia
10:35	Møtet starter behandlingen av sakene

SAKSKART	
125/20	Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 8.10.20
126/20	Kuholmsveien 119 - 152/818 - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig
127/20	Mindre endring, reguleringsplan Gnr 96, Bnr 43,48 Dvergsnes - vedtak
128/20	Detaljregulering - Hamreheia - Avvisning av planinitiativ
129/20	1548 Detaljregulering Marviksletta del av felt BFT1
130/20	Nytt veinavn for vei til Fleskåsen, Finsland, 504/1
131/20	Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

Punkt 125/20: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 8.10.20

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 08.10.20



Dato 9. oktober 2020
Saksnr.: 2020001368-76
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
22.10.2020

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 8.10.20

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 8.10.2020](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 126/20: Kuholmsveien 119 - 152/818 - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig

Bilag

- 1 .Søknad om dispensasjon
2. Utfyllende søknad om dispensasjon
3. Situasjonsplan
4. Plan-, Snitt- og fasadetegninger
5. Illustrasjoner
6. Nabokommentar



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020020682
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.10.2020	126/20

KUHOLMSVEIEN 119 - 152/818 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.10.2020 SAK 126/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir tillatelse til å dispensere fra krav om takformen forutsatt at hovedformene har en takvinkel i tråd med gjeldene plan. (9/2)

Forslag:

FRP, Høyre, DEM og UAV fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov §12-4 omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 1, 2 og 3 og fra pbl § 1-8 for oppføring av ny bolig. Det vises til presedens satt ved å godkjenne «funkisbolig» med flatt tak i samme nabolag. Den omsøkte bolig vil gi mindre fotavtrykk og naboene gir uttrykk for at de får forbedret siktlinje.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget gir tillatelse til å dispensere fra krav om takformen forutsatt at hovedformene har en takvinkel i tråd med gjeldene plan.»

Plan og bygningssjefens fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 1, 2 og 3 og fra pbl § 1-8 for oppføring av ny bolig. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.»

Voteringer:

Fellesforslaget falt med 7 mot 4 stemmer, UAV, FRP, DEM og Høyre.

Ved alternativ votering ble venstres forslag vedtatt med 9 mot 2 stemmer, MDG og SV. Plan- og bygningssjefens innstilling falt.

23.10.2020

Punkt 127/20: Mindre endring, reguleringsplan Gnr 96, Bnr 43,48 Dvergsnes - vedtak

Bilag

Søknad om endring av reguleringsplan - 769 - Dvergsnes

Tilleggsinformasjon til søknad planendring - 769 - Dvergsnes

Plankart vedtatt av bystyret 08.12.1999

Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 08.12.1999

Søkers forslag til endret plankart

Søkers kommentarer til innspill

Plan og byggs forslag til endret plankart - E1

Plan og byggs forslag til reguleringsbestemmelser - E1

Søkers forslag til reguleringsbestemmelser



Dato 6. oktober 2020
Saksnr.: PLAN-20/02097-14
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
22.10.2020

Mindre endring, reguleringsplan Gnr 96, Bnr 43,48 Dvergsnes - vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Gnr 96, Bnr 43, 48 Dvergsnes, Plan ID 769, med plankart sist datert 22.09.2020 og bestemmelser sist datert 25.08.2020 i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

BAKGRUNN FOR SAKEN

HRTB AS har fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Gnr. 96 Br. 43,48 – Dvergsnes, vedtatt av bystyret 08.12.1999.

Dagens situasjon



Planområdet er markert med rød ring på bilde.



Område hvor det er foreslått endringer.



Gjeldende plankart

Forslagsstillers forslag til endring

- Eiendom 96/825 (tomt 4) fratas rettigheter til fellesområde mot sjø. Rettigheter til fellesområde vei opprettholdes.
- Eiendommene 96/823 (Trossestien 24, tomt 5) og 96/824 (Trossestien 26, tomt 6) deler fellesområde mellom seg, og tomtene utvides ned til sjø. Fellesområde reguleres om til uteoppholdsareal til hver av boligene.
- Plasseringen av regulerte sjøboder/naust endres.
- Eksisterende og godkjente brygge tegnes inn på plankartet med eget formål.
- Ny brygge reguleres inn på GB 96/824.



Forslagsstillers forslag til endring av plankartet

Det gjøres oppmerksom på at flytting av sjøbuer og ny brygge, er kommet inn som et ønske i løpet av prosessen, og av den grunn ikke er omtalt i vedlagte søknader.

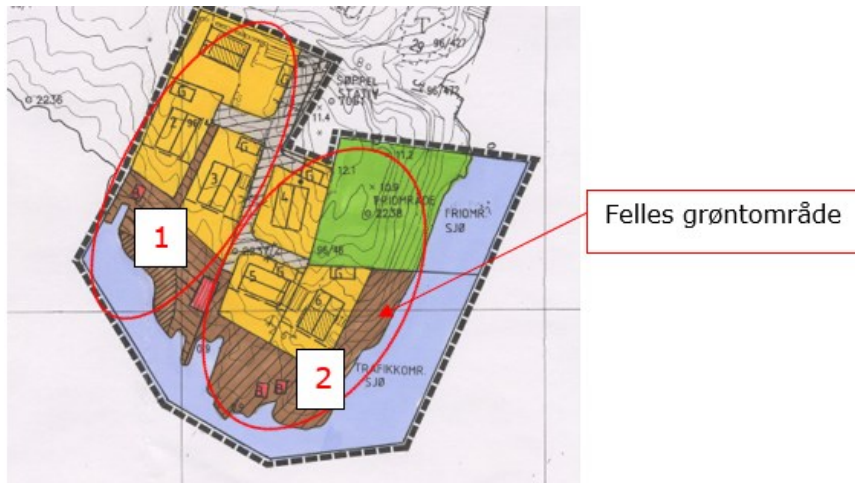
Gjeldende reguleringsplan

Området ligger innenfor reguleringsplanen for Gnr 96, Bnr 43, 48 Dvergsnes, Plan ID 769, godkjent av bystyret 08.12.1999.

Plan og byggs vurdering av endringen

I gjeldende reguleringsplan er området mot sjøen regulert til felles grøntområde for GB 96/43 og 96/48 (ved en feil angitt som 96/49 i bestemmelsene), og framtidige parseller av disse.

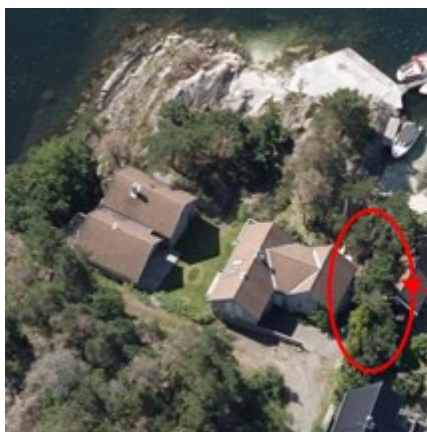
Felles grøntområde på GB 96/43, mrk. 1 på figuren under, er felles for GB 96/592, 593 og 594, mens felles grøntområde på GB 96/48, mrk. 2 på figuren under, er felles for GB 96/823, 824 og 825. Det er felles grøntområde mrk. 2 som det søkes endring for. Friområdene i nordøst er kommunalt.



Gjeldende plankart.

Omregulering av felles grøntområde til private uteoppholdsarealer:

Eiendom med GB 96/825, mrk. tomt nr. 4 på plankartet over, har ikke tilgang til fellesområde i dag. Dette fordi at området er gjengrodd, og fordi det er en høydeforskjell på ca. 2 meter som vanskeliggjør adkomsten.



Regulert adkomst til felles grøntområde

Eiendommen har imidlertid nærhet til, og god tilgang til de offentlige friområdene. Eiendommen eies av Else og Sigurd Sodeland. De er også eier av hver sin bolig, som skal overta arealet mot sjøen. Det er med dette ingen konflikter med hensyn til den ønskede reguleringsendringen.

Endret plassering av uthus.

Det er regulert inn 2 sjøboder/naust i fellesområdet. Disse er ikke oppført.



Regulert plassering



Endret plassering, markert med rød firkant.

Den østlige sjøboden/naustet er trukket litt lenger mot syd. Plasseringen er valgt av terrengmessige årsaker. Synlighet fra sjøen og følelse av privatisering vil ikke bli særlig annerledes på grunn av endret plassering. Endringen vurderes til å være akseptabel.

Den vestlige sjøboden/naustet er flyttet lenger vest, ned mot brygga. Avstand til sjøen er tilnærmet den samme. Uthuset blir noe mer eksponert med plassering nede på odden, men er uansett godt synlig sett fra sjøen. Det går en sti fra boligene og ned mot brygga som kan opprettholdes når sjøboden/naustet flyttes. Ettersom sjøboden/naustet nå blir liggende i bakkant av eksisterende brygge, som en naturlig del av bryggeanlegget, kan denne etter plan og bygg sitt syn godkjennes.

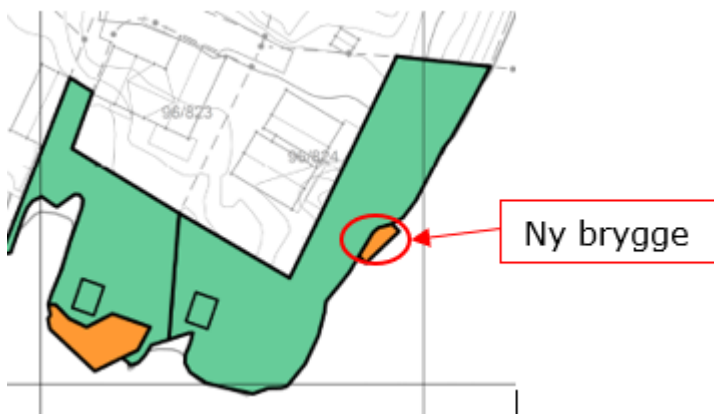
Innregulering av eksisterende brygge, samt innregulering av ny brygge.



Eksisterende brygge

Det er i dag oppført en felles brygge for de tre eiendommene. Det ble søkt om riving av en eldre brygge, samt oppføring av en noe større brygge i 2006. Bakgrunnen for utvidelsen var at det var 3 eiendommer som skulle benytte brygga. Det ble søkt om en brygge med en bryggefront på 12 meter. Dispensasjon ble gitt av byutviklingsstyret 15.06.2006, og byggetillatelse ble gitt 19.06.2006. Bryggefronten ble imidlertid redusert 8 meter. Plan og bygg mener det fornuftig å regulere inn den godkjente brygga, slik at fremtidige reparasjoner på brygga kan utføres uten dispensasjon.

Omsøkte reguleringsendring, med oppdeling av det felles grøntområdet, vil føre til at bryggen i sin helhet blir liggende på GB 96/823, tomt nr. 5. For å sikre bryggeplass på egen eiendom søkes det derfor om en ny brygge på østsiden av boligen på GB 96/824, Trossestien 26. Den nye brygga planlegges med en bryggefront på 6 meter.



Strandlinjen i området fremstår som ubebygd fra odden og frem til sandstranda på det offentlige friområdet. Det er en fjellskråning med høyde ca. 2 meter langs hele strekningen, men med en mindre kløft i terrenget fra boligen og ned til sjøen. Denne befinner seg under trærne, på bildet markert med rød ring. Det er i dag etablert trapper ned bak boligen som vil bli en del av adkomsten til brygga.



Plan og bygg kan vanskelig se at det kan åpnes opp for ei ny brygge på østsiden av eiendommen. Denne delen av eiendommen fremstår i dag som ubebygd og lite privatisert. Det vektlegges også at eiendommen har tilgang til brygge i dag. Dersom

øvrige deler av de omsøkte endringene godkjennes, og brygga i sin helhet blir liggende på GB 96/823, Trossestien 24, vil rettigheter til brygga kunne sikres ved private avtaler. Plan og bygg viser forøvrig til at bakgrunnen for at eksisterende brygge ble bygget så stor som den er, var at den skulle fungere som felles brygge for flere eiendommer.

Høring av endringen:

Forslaget ble sendt på høring den 20.08.2020. Det kom inn 3 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering. Vi gjør oppmerksom på at søkers kommentar til mottatte innspill ligger vedlagt. Disse er ikke kommentert.

Fylkesmannen i Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 04.09.2020.

Fylkesmannen er enig med plan og byggs vurdering i at det kan være fornuftig å regulere inn eksisterende brygge som ble godkjent i 2006, slik at fremtidige reparasjoner på brygga kan utføres uten dispensasjon. De er også enige i at det ikke skal åpnes opp for en ny brygge på østsiden av neset, da dette vil stride mot grunnlaget for at det ble gitt dispensasjon for utvidelse av eksisterende fellesbrygge i 2006.

Endring av eiendomsgrenser og eierforhold, slik at arealet som i gjeldende plan er regulert til felles grøntområde for de tre parsellene nå skal fordeles på de to eiendommene nærmest sjøen, oppfattes av miljøvernavdelingen til å være i strid med intensjonen i planen. De vurderer at endringen på sikt kan føre til økt byggepress og ytterligere privatisering, som illustreres ved at det også søkes om regulering av ny brygge på gnr/bnr 96/824, for å sikre bryggeplass for den ene eiendommen.

Plan og byggs vurdering:

Fellesområde er i dag felles for 3 eiendommer. Det foreslås at tomt 4, GB 96/825 - Trossestien 28 - ikke lenger skal ha tilgang til fellesarealet, og at arealet skal deles opp slik at det blir private uteoppholdsarealer for Trossestien 24 og 26. Plan og bygg kan delvis forstå fylkesmannens bekymring om at en oppdeling vil kunne utløse ønsker om nye byggetiltak, og da kanskje særlig på nr. 26 mht. brygge. Nye tiltak i strandsonen vil imidlertid kreve dispensasjon fra både formålet i plan, og fra og plan- og bygningsloven § 1-8, uavhengig av om planen endres eller ikke. Faren for privatisering anses med dette for å være liten. Eiendommen som mister sin rettighet til fellesområdet eies av Sigurd og Else Sodeland, som også er eiere av hver sin bolig som overtar arealet mot sjøen. Det er med dette ingen tredjepart som blir skadelidende ved gjennomføring av endringen.

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 04.09.2020.

Fylkeskommunen har ingen merknader til endringen.

Plan og byggs vurdering:

Tas til orientering.

Else Sodeland, brev datert 09.09.2020.

Da nåværende reguleringsplan (1999) ble utarbeidet og behandlet, resulterte dette i at eiendom 96/48 tilhørende min familie (Sodeland) måtte avgi en stor del av eiendommen til offentlig friområde (uten vederlag). Dette ble begrunnet med at det var nødvendig å bevare stedets natur, samt sikre allmennheten adgang til området. Min familie (eierne av eiendom 96/48) har siden 1930- tallet hatt som mål og hensikt å bevare mest mulig natur på eiendommen. Dette har etter vår oppfatning vært en vesentlig kvalitet ved eiendommen. En liten brygge i den lille bukten vil kunne bygges i form av en stedstilpasset steinbrygge eller trebrygge i samspill med naturen.

Den opprinnelige hytten som lå på eiendommen, er blitt påbygget iht ny reguleringsplan (1999). Den opprinnelige hytta var lagt over en naturlig kløft slik at båter kunne trekkes inn under den fra den nevnte lille bukten. Hytte, båtlagring og bukten hadde en sammenheng. Det nevnte trappeanlegget (beskrevet i brev fra plan og bygningssetaten, 21.08.20) ble bygget for flere år siden for tilgang til rommet under hytta (båtlagring).

Vi har fra vårt hytteområde sett utviklingen i Fidjekilen over lang tid. Det er blitt etablert bygninger og brygger, samt blitt foretatt uttynning av vegetasjon i store deler av nærområdet. Med tanke på eventuelt avslag på min søknad om brygge, stiller jeg meg svært undrende til hva som tidligere er blitt godkjent av Kristiansand kommune, både med hensyn til størrelser og utforming av bygninger, og etablering av store bryggeanlegg i området. Sammenlignet med hva som tidligere synes å ha vært godkjent, fremstår det ikke som likebehandling dersom kommunens konklusjon blir at det ikke er god argumentasjon for «å åpne opp for ytterligere en brygge langs sjøkanten», slik plan og bygg skriver (21.08.20)

Alternativ løsning:

Slik forholdene er i gjeldende regulering, og i denne reguleringsendringen, tillates det oppført en sjøbu på maks 12 m² innenfor eiendommen. Jeg er villig til å avstå fra denne rettighet mot å få tillatelse til å bygge en 6 meter lang brygge i den lille bukta. Eiendommen vil i så fall bevares som en eiendom med mest mulig naturpreg.

Plan og byggs vurdering:

Informasjon med hensyn til tidligere planprosess og utvikling av eiendommen tas til orientering. Når det gjelder mulighetene for oppføring av ny brygge, kan vi ikke se at det er grunnlag for å innstille positivt til denne. Det ble som nevnt godkjent en større brygge i 2006 som skulle være en felles brygge for de tre eiendommene. Når tomt 4 nå mister tilgangen til brygga, vil de to gjenværende eiendommene ha god kapasitet på eksisterende brygge. Rettigheter kan løses ved tinglysning.

Det er foreslått en alternativ løsning ved å ta bort mulighetene for å bygge naust, mot å få mulighet til å bygge ei ny brygge. Sjøbua/ naustet vil bli eksponert mot sjøen, men vil bli liggende i tilknytning til bryggeanlegget og det andre naustet. Brygga som ønskes oppført, skal etableres i et område uten bebyggelse. Plan og bygg opprettholder av den grunn sitt syn på at det ikke kan legges til rette for ei ny brygge på eiendommen.

Konklusjon

Plan og bygningssjefen vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygningssjefen ønsker å illustrere forskjellene i omsøkt planforslag, og forslaget som er lagt frem for vedtak.

Søkers forslag til plankart og bestemmelse

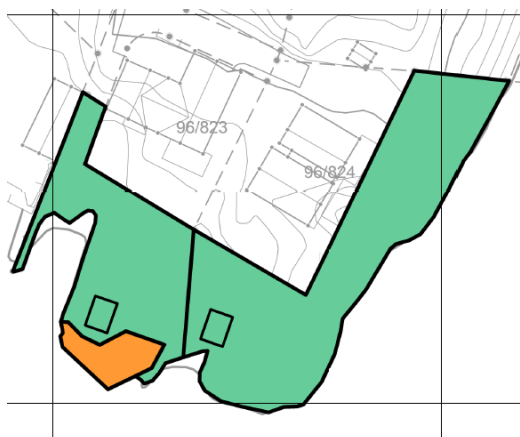


Tilhørende bestemmelser datert 20.08.2020:
pkt. 5.1

Det tillates oppført brygge på eiendom 96/823 med maksimal bryggefront 8 meter, og på eiendom 96/824 med maksimal bryggefront 6 meter

Forslag til plankart, datert 19.08.2020

Plan- og bygningssjefens forslag til plankart og bestemmelse (jf. forslag til vedtak)



Tilhørende bestemmelser datert 25.08.2020:
pkt. 5.1
Det tillates oppført brygge på eiendom 96/823
med maksimal bryggefront 8 meter.

Plankart datert 22.09.2020

Begge forslagene til plankart og bestemmelser ligger vedlagt saken.

Plan og byggingssjefen anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Gnr 96, Bnr 43, 48 Dvergsnes, Plan ID 769, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 22.09.2020 og bestemmelser sist datert 25.08.2020.

Vedlegg:

Søknad om endring av reguleringsplan – 769 – Dvergsnes
Tilleggsinformasjon til søknad planendring – 769 – Dvergsnes
Plankart vedtatt av bystyret 08.12.1999
Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 08.12.1999
Søkers forslag til endret plankart
Søkers forslag til reguleringsbestemmelser
Plan og bygg sitt forslag til endret plankart
Plan og bygg sitt forslag til reguleringsbestemmelser
Søkers kommentar til mottatte innspill

Punkt 128/20: Detaljregulering - Hamreheia - Avvisning av planinitiativ

Bilag

Planinitiativ - Hamreheia

Beslutning om at planinitiativet stoppes

Innspill til utbyggingsprogram Kristiansand 2021-2024

Utsnitt av kommuneplanen

KU



Dato 9. oktober 2020
Saksnr.: PLAN-20/02754-6
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

22.10.2020

Detaljregulering - Hamreheia - Avvisning av planinitiativ

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Hamreheia, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl § 12-8, annet ledd. En eventuell omdisponering av eiendommene vurderes i forbindelse med arbeid med kommuneplanens arealdel.

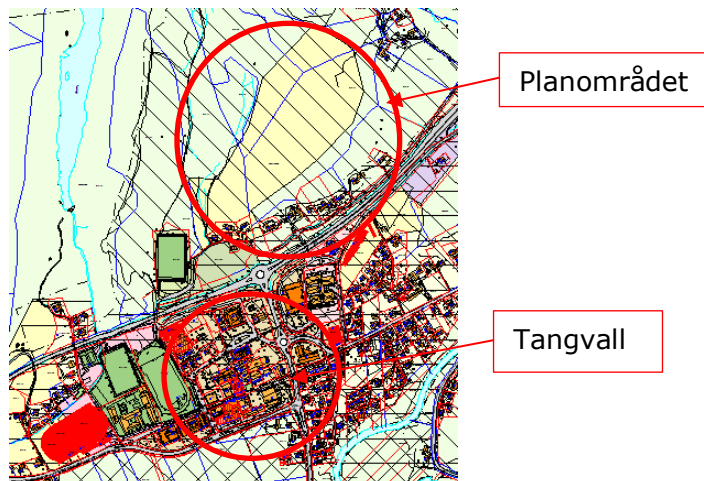
Bakgrunn for saken

Kommunen mottok et planinitiativ for Hamreheia 24.02.2020. Revidert planinitiativ ble mottatt 16.06.2020.

Plan- og bygg har i brev av 15.09.20 besluttet å stoppe planinitiativet på prinsipielt grunnlag, jf. pbl § 12-8, annet ledd. Forslagsstiller har på dette grunnlaget bedt om at saken legges frem for by- og stedsutviklingsvalget til endelig avgjørelse. Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å beslutte at planinitiativet avvises, og at saksbehandling avsluttes, jf. pbl § 12-8, 2 ledd.

Gjeldende planstatus:

Det foreslåtte planområdet ligger innenfor område avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen for Søgne kommune.



Figur 1 – Utsnitt av kommunplanens arealdel med planområdets lokasjon markert i forhold til Tangvall.

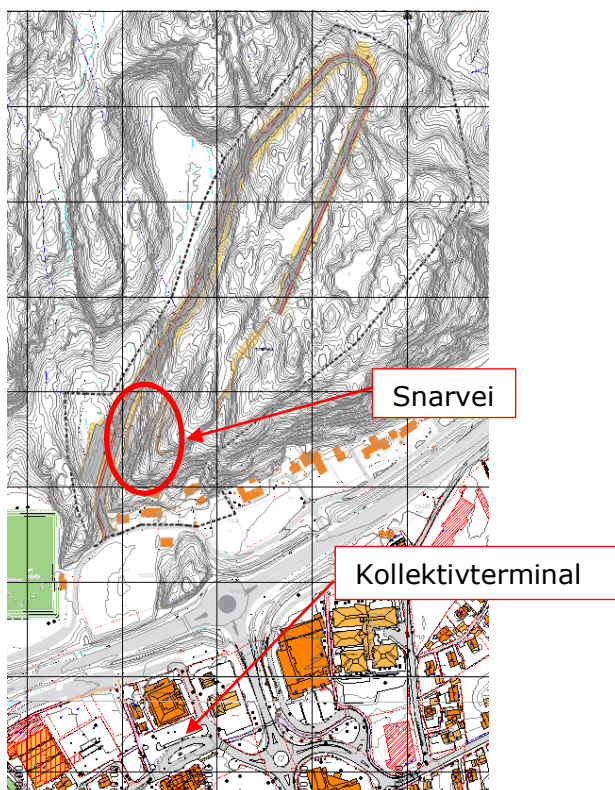
Plan- og bygningsjefens vurdering:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd må private forslag følge opp hovedtrekk og rammer i statlige- og regionale føringer, kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Planinitiativet er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, skal FN's bærekraftsmål legges til grunn for planleggingen. Utbyggingsmønster og transportsystem skal samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses og det kan legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, og fremme helse, miljø og livskvalitet. I henhold til klimaforliket skal veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Bærekraftsmålene ligger også til grunn for kommunens samfunnsdel som ble vedtatt 23.09.2020 hvor følgende er sagt under kapitel 4. Overordnet arealstrategi:

«Boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelssentre og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon».

I arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, er også et av satsningsområdene, i tillegg til mål om redusert klimagassutslipp, at Kristiansand skal være et aldersvennlig samfunn. I dette inngår blant annet det å ha daglige tjenester innen gangavstand. Det er kort vei i luftlinje til Tangvall, men i henhold til prosjektert vei, er avstanden fra kollektivterminalen på Tangvall til enden av veien i boligområde på ca. 1450 meter. Ved å bruke snarveien, vil avstanden reduseres til ca. 700 meter. Den ekstreme topografien gjør det etter vår vurdering vanskelig å få til en universelt fremkommelig snarvei. Området anses med dette for å bli bilbasert både på grunn av avstand, og da særlig høydeforskjellen til Tangvall, som er på ca. 65 meter. Det anses ikke for å være aktuelt med buss inn i området.



Figur 2 - Kart som viser prosjektert vei opp i området.

Under arbeidet med kommunens utbyggingsprogram 2021-2024 er utbyggingsområdene som ligger i kommuneplan/kommunedelplan, og ikke er igangsatt detaljreguleringsarbeid for, gitt fargekode rød. Før igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om området er i henhold til overordnede planer og om det foreligger tilstrekkelig infrastruktur. Administrasjonen har gjort vurdering av utbyggingsområdene det er gjennomført, eller pågår reguleringsarbeid for, i forhold til særlig omfattende rekkefølgekrav og gjennomføringsevne. Dersom planene ikke er realiserbare i nærmeste framtid, har de fått status ikke realiserbare p.t. Disse er også gitt fargekode rød for å få fram at disse sannsynligvis ikke er en reell boligreserve på kortere sikt. Som vist i tabellen under, faller Hamreheia inn under rød kategori.

Plannavn	Reguleringsstatus	Status utbyggingsavtale	år 2021	år 2022	år 2023	år 2024	Gjenstår	Totalsum
Bråneset/Røyndalen Åros	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	5	5	10	20
Del av Kileneset	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	7	3	0	0	10
Del av Sævigheia	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	3	2	2	0	0	7
Del av Tangvall sentrum	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	65	65
Hamreheia	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	250	250
Kileneset vest	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	3	2	0	0	5
Kleplandsveien 4, 6, 8 mfl.	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	50	50
Kommunedelplan for Tangvall felt B1 - B3	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	300	300
Kommunedelplan for Tangvall felt B7 - B11, B13	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	290	290
Kossevigheia nord	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	16	16
Langviga - Inner Kilen	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke igangsatt forhandlinger	0	0	0	0	5	5
Nymoene	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	90	90
Pålsneset	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	3	3	3	26	35
Rådhusveien 36 og 38	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	30	0	30	60
Stausland	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	30	30
Stifjellet	Under regulering	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	50	50
Stokkeland	Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	20	20
Tangvall sentrum nord	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	50	0	50	100
Torvmoen	Regulert, utbygging igangsatt	Inngått utbyggingsavtale	0	0	0	0	0	0
Øygardsheia nord	Regulert, utbygging ikke igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	10	10	20	108	148
Åros felt C	Regulert, utbygging igangsatt	Ikke inngått utbyggingsavtale	0	2	2	2	16	22
Sum			3	27	107	30	1406	1573
Sum sone vest								
Sum vest			222	352	307	239	4557	5677

Etablering av et nytt boligfelt nord for E-39, blir å starte nedbygging av et sammenhengende grøntområde. Området er en del av et større sammenhengende viktig turområde nord for Tangvall, og samlet sett et viktig eksisterende og fremtidig friluftslivsområde.

Etter plan og byggs vurdering er tilrettelegging for et nytt boligfelt i Hamreheia i strid med overordnede føringer.

Det kan også opplyses om at det i arbeidet med kommuneplanens arealdel i Søgne kommune, i KU-arbeidet, ble sagt at kommunen allerede har tilrettelagt for feltutbygging i Kjellandsheia, og med dette har boligreserve i lang tid fremover. Administrasjonen anbefalte ikke at området skulle tas inn i arealdelen, jf. vedlagte KU.

Kommuneplanens arealstrategi med fagnotater skal følges opp mer i kommuneplanens arealdel. Arbeid med denne igangsettes i år, og det er ikke ønskelig å legge til rette for nye boligfelt før man får avklart behov og lokalisering i ny kommuneplan

Plan og bygningssjefen anbefaler ut fra ovenstående å avvise planinitiativet, jf. pbl § 12-8, annet ledd, og avslutte saksbehandling.

Venke Moe
Plan og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ - Hamreheia

Beslutning om at planinitiativet stoppes

Innspill til utbyggingsprogram Kristiansand 2021-2024

Utsnitt av kommuneplanen

KU

Punkt 129/20: 1548 Detaljregulering Marviksletta del av felt BFT1

Bilag

Vedtak byst, 18112020, Sak 223/20, 1548 Detaljregulering Marviksletta del av felt BFT1

Vedlegg 2_Bestemmelser Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 160920

Vedlegg 3_Planbeskrivelse Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 200520

Vedlegg 1_Plankart_Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 200520

Vedlegg 4 - Illustrasjonsplan utomhusplan

Vedlegg 5 - Luftkvalitet

Vedlegg 6 - Trafikkstøyvurdering

Vedlegg 7 -ROS-analyse Marviksletta del av felt BFT1_190520

Vedlegg 8_Overvannsnotat

Vedlegg 8A -Vedlegg til overvannsnotat_Beregninger

Vedlegg 8B -vedlegg til overvannsnotat_GH002

Vedlegg 8C - vedlegg til overvannsnotat_GH003

Vedlegg 8D - vedlegg til overvannsnotat_GH901

Vedlegg 9 - Notat_Flomvurdering_Prestebekken_m_vedlegg

Vedlegg 10 - Notat VA-anlegg_Prestebekken

Vedlegg 10A - VA-kart

Vedlegg 11 - Notat_Naturmangfoldkartlegging

Vedlegg 12 - Vurdering av grunn_Marviksletta felt BFT1 og V1-Prestebekken

Vedlegg 12A - Notat vurdering av grunnforhold_revidert 260220

Vedlegg 13 - Snitt AA & Fasade mot Østre Ringvei

Vedlegg 13A - Snitt BB - Prinsipp overgang Prestebekken

Vedlegg 14 - Sol_skygge_21.mars

Vedlegg 14A - Sol_skygge_01.mai

Vedlegg 14B - Sol_skygge_23.juni

Vedtak BYSTED, 11062020, Sak 69-20, Marviksletta felt BFT1 og V1 - detaljregulering - offentlig ettersyn



Dato 30. september 2020
Saksnr.: PLAN-20/02489-36
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Ragnar Evensen

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

22.10.2020
18.11.2020

1548 Detaljregulering Marviksletta del av felt BFT1

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksletta del av felt BFT1 med plankart sist datert 20.05.20 og bestemmelser sist datert 16.09.20.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Planområdet ligger nord på Marviksletta mellom E-18, Østre ringvei og gata Bispegra. Prestebekken går igjennom området i nordøst. I dag er planområdet bebygd med eneboliger.

Planområdet er en del av BFT1 og o_F4 i områdereguleringen for Marviksletta plan ID 1247. Reguleringsplanen er i det store og hele i tråd med gjeldende områderegulering.

Planforslaget hjemler utvikling av blokkbebyggelse med inntil 120 boenheter og oppgradering av Prestebekken med tilhørende friområder. Bebyggelsen danner en karré mot Østre ringvei og Bispegra med to større punktblokker mot Prestebekken. Høydene varierer fra tre til syv etasjer. Dette danner et romlig gårdsrom med gode oppholdskvaliteter, samtidig som gårdsrommet har åpninger og sikt mot Prestebekken.

Atkomst er fra Bispegra og er lagt mellom bebyggelsen og Prestebekken for å skape et best mulig gårdsrom. For at atkomsten ikke skal være en barriere utformes den som et gatetun. Gatetunet har en utforming som også vil fungere som atkomst for næringsvirksomheten nærmere E-18 når dette arealet er klar for transformasjon.

Sentrale problemstillinger har vært plassering av og høyder på bebyggelse med hensyn til sol/skygge i gårdsrommet og nærvirkning på Prestebekken, samtidig som flersidig støykilder er utfordrende. Det har også vært viktig at planforslaget skal fungere sammen med den eksisterende næringsvirksomheten nærmere E-18, og at forslaget ikke hindrer

atkomst fra Bispegra når den tid kommer. Områdestabilitet, biologisk mangfold og flom har vært viktige forhold å få utredet og dokumentert.

Byutviklingsdirektøren mener de løsningene som er valgt svarer opp bokvalitet og ønsket bytransformasjon på en god måte. Prestebekken ivaretas som frilufts- og turområde. Prosjektet bidrar til en positiv utvikling og har god sammenheng med andre pågående boligutviklingsprosjekter på Marviksletta. Planforslaget ivaretar også fremtidig utviklingsmulighet oppover mot E-18, som er en forutsetning for at prosjektet kan gjennomføres.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1_Plankart_Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 200520
Vedlegg 2_Bestemmelser Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 160920
Vedlegg 3_Planbeskrivelse Marviksletta del av felt BFT1, sist datert 200520
Vedlegg 4 - Illustrasjonsplan utomhusplan
Vedlegg 5 - Luftkvalitet
Vedlegg 6 - Trafikkstøvvurdering
Vedlegg 7 -ROS-analyse Marviksletta del av felt BFT1_190520
Vedlegg 8_Overvannsnotat
Vedlegg 8A -Vedlegg til overvannsnotat_Beregninger
Vedlegg 8B -vedlegg til overvannsnotat_GH002
Vedlegg 8C - vedlegg til overvannsnotat_GH003
Vedlegg 8D - vedlegg til overvannsnotat_GH901
Vedlegg 9 - Notat_Flomvurdering_Prestebekken_m_vedlegg
Vedlegg 10 - Notat VA-anlegg_Prestebekken
Vedlegg 10A - VA-kart
Vedlegg 11 - Notat_Naturmangfoldkartlegging
Vedlegg 12 - Vurdering av grunn_Marviksletta felt BFT1 og V1-Prestebekken
Vedlegg 12A - Notat vurdering av grunnforhold_revidert 260220
Vedlegg 13 - Snitt AA & Fasade mot Østre Ringvei
Vedlegg 13A - Snitt BB - Prinsipp overgang Prestebekken
Vedlegg 14 - Sol_skygge_21.mars
Vedlegg 14A - Sol_skygge_01.mai
Vedlegg 14B - Sol_skygge_23.juni
Vedtak BYSTED, 11062020, Sak 69-20, Marviksletta felt BFT1 og V1 - detaljregulering - offentlig ettersyn

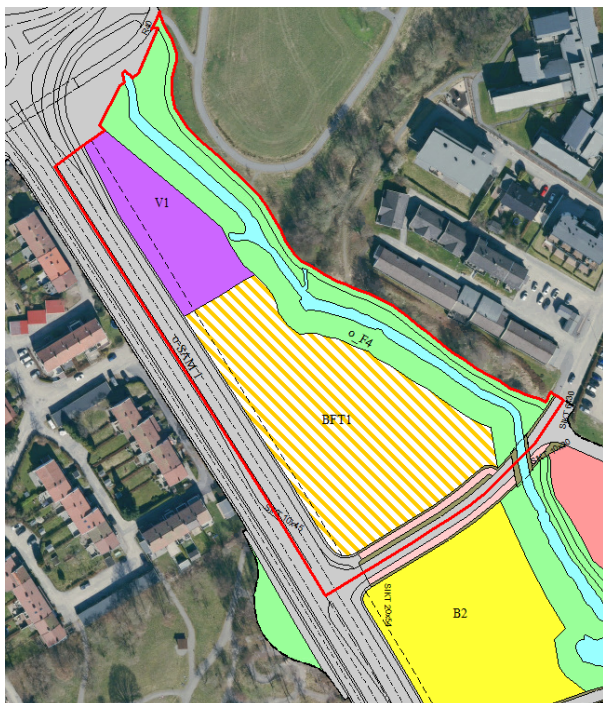
BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, Solon Eiendom AS og Bico Eiendom AS på vegne av Prestebekken Eiendom AS. Hensikten med planarbeidet er å etablere blokkbebyggelse nord for gata Bispegra på Marviksletta. I områdereguleringen er planområdet omfattet av delfelt BFT1 – bolig, forretning og tjenesteyting.

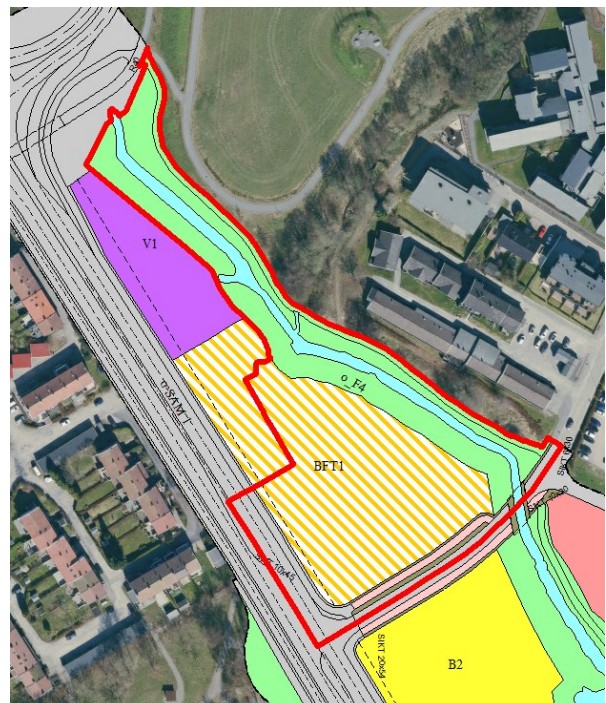
Ved vedtak av områdereguleringen i 2015 var tanken at det kunne etableres studentboliger i delfeltet. Studentboliger skal nå etableres på Lund torv og det er derfor ikke behov for denne funksjonen i området. Fremtidig utvidelser av Østre ringvei fører til at ny bebyggelse må trekkes lengre inn enn tidligere antatt. Det er også gjort analyser med hensyn til etablering av forretning og dette vurderes som mindre aktuelt i kombinasjon med boliger blant annet på grunn av hensynet til bokvalitet. Administrasjonen har derfor akseptert at funksjonen i planområdet kun blir boligbebyggelse.

Endring av plangrensen og reduksjon i planens arealomfang

Ved oppstart av planarbeidet i 2018 var utstrekningen av planområdet langt større, og omfattet hele delfelt BFT1 og V1 i områdereguleringen i tillegg til tilgrensende deler av Prestebekken og Østre ringvei. Se illustrasjon under.



Figur 1: Forslag til planområde ved oppstart med rød linje – under ligger områdereguleringen.



Figur 2: Planområde som legges frem til vedtak vist med rød linje – under ligger områdereguleringen.

Under planprosessen kom det frem usikkerhet knyttet til utvikling av en del av eiendommene. Dette gjelder dagens bensinstasjon og bilforretning omtalt som delfelt V1 og øvre del av BFT1 i områderegulering. Det er blitt gjort enkle volumstudier av næringsbebyggelse på disse tomtene. Av hensyn til gjennomføring av transformasjon innen rimelig tid, hvilke funksjoner som er aktuelt å realisere og med hvilke forutsetninger som skal legges til grunn har administrasjonen, ved plan og bygg, redusert planområdet til kun å omfatte de eiendommen hvor det er en konkret plan om prosjekterrealisering. Tilstøtende arealer langs Østre ringvei og hele friområdet langs Prestebekken er tatt med i tillegg i planforslaget. Se illustrasjon over.

Administrasjonen ønsker å presisere at selv om planområdet er redusert i omfang, er analysearbeidet gjort ut i fra den varslede planavgrensningen – altså hele delfelt BFT1 og V1. Dette er gjort for å få en fornuftig bebyggelsesstruktur i nedre del av BFT1 som sikrer atkomst fra Bispegra til delfelt V1, og for å få en pekepinn med hensyn til fremtidig

støypåkjenning og utnyttelse når arealene en gang transformeres. Når dette blir aktuelt må det utarbeides en egen detaljregulering.

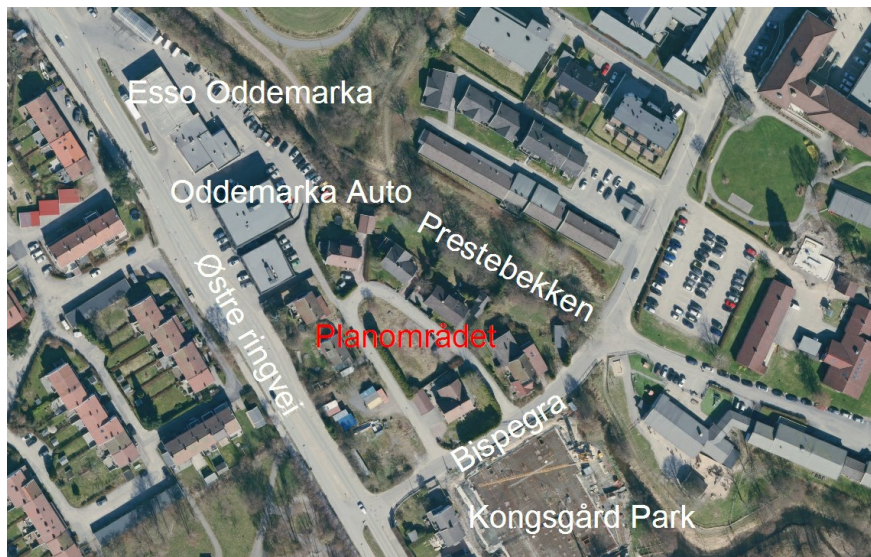
Analyser og illustrasjoner har derfor en noen større omfang enn selve planforslaget. Vi presiserer at visning av bygningsvolumer utenfor planområdet kun er veiledende.

Dagens situasjon

Planområdet ligger nord på Marviksletta. Det er omkranset av vei - Østre ringvei og Bispegra, Prestebekken og eksisterende næringsvirksomhet - Esso Oddemarka og bilforretning Oddemarka Auto. Planområdet er i dag bebyggt med eneboliger.



Figur 3: Planområdet vist med rød sirkel.



Figur 4: Planområdet med nærmeste funksjoner.

Prestebekken Eiendom AS eier boligeiendommene mens Kristiansand kommune eier mesteparten av friområdet, Prestebekken og diverse andre arealer. Det er avtale mellom Prestebekken Eiendom AS og Kristiansand kommune om kjøp og salg av nødvendige arealer. Reguleringsplanen er med på å definere disse endringene.

Planens innhold

Planforslaget hjemler utbygging av blokkbebyggelse. Forslagstiller ønsker å gjennomføre en differensiert enhetsstørrelse på leilighetene fra 40 m² til 140 m² slik at prosjektet blir attraktivt for ulike grupper. Det planlegges for større leiligheter over 2 etasjer med

private hager, samtidig som utbygger også vurderer mer kompakte løsninger som «micro apartments» og duplex-leiligheter. Det er i alt 4 blokker fordelt på en karré og to punktblokker. Høydene på bebyggelsen er trappet for å gi en sollys inn i det felles gårdsrommet, til boenhetene og på friområdene rundt Prestebekken. Samtidig har det vært behov for bebyggelsen som skjerm mot støy som kommer fra tre sider. Høydene varierer fra 3 til 7 etasjer (kote +15,5 til +33,5).

Atkomst løses via et felles gatetun med kryssløsning ut på Bispegra. Gatetunet skal utformes slik at det «senker» hastigheten på trafikken og gir en mindre barrierevirkning mot Prestebekken. Samtidig må den ha en utforming som kan fungere for fremtidig næringstrafikk ved framtidig transformasjon av resten av delfelt BFT1 og V1 i områdereguleringen. Gatetunet reguleres som felles og vil ikke ha kommunal drift.

Parkering løses i parkeringskjeller og et mindre parkeringsareal for 5 gjesteparkeringsplasser i dagen. Parkeringskjelleren vil bli synlig mot gatetunet og Prestebekken for å ta opp terreng høyden. Denne fasaden må få et utformingsfokus og skal integreres slik at den blir den del av leilighetsbygget og ikke en tett og utrivelig grå vegg. For eksempel kan denne siden også inneholde fellesrom/areal for leilighetsbebyggelsen.

Sandlekeplass løses i fellesarealet mellom bebyggelsen. Siden plasseringen er inne i gårdsrommet og over parkeringskjeller vil lekeplassen ha privat drift, men være åpen for allmenhetens benyttelse. Fellesarealet er utformet slik at det knyttes opp mot gatetunet og friområdene langs Prestebekken med inviterende åpninger i bygningsstrukturen.

Det er krav om oppgradering av friområdene som ligger langs Prestebekken. Nordsiden av bekken driftes i kommunal regi og er en del av turveisystemet til kommunen. Sørsiden av bekken blir i større grad i leilighetsprosjektets regi, men arealene vil være i offentlig eie og drift. Det ønskes en broforbindelse over Prestebekken slik at det blir en kobling mellom begge sidene av Prestebekken.

Langs de offentlig gatene Bispegra (kommunal) og Østre ringvei (fylkeskommunal) opparbeides det fortau og gang- og sykkelvei som planlagt i områderegulering. Krav til opparbeidelse løses gjennom utbyggingsavtale.



Figur 5: Illustrasjon sett fra sørvest (østre Ringvei).



Figur 6: Illustrasjon av gårdsrommet.



Figur 7: Illustrasjonsplan for reguleringsplanen. Viser også delvis naboprojektet Kongsgård Park.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018) og statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)

Planforslaget følger opp områdereguleringen for Marviksletta hvor kommunen ønsker å transformere et sentrumsnært eldre industriområde til kvalitetsfylt og attraktivt bomiljø med ulike funksjoner.

Planforslaget er plassert rett ved to etablerte og viktig kollektivferdselsårer. Nærmiljøet har sosiale funksjoner som bidrar til et mindre behov for transport med bil. Planforslaget legger også opp til energi- og klimavennlige løsninger slik som fjernvarme, lokal overvannshåndtering, grønne tak, energi tak og bruk av tre.

Regionalplan for Kristiansandsregionen, 2010-2050

Forslaget er i tråd med regionalplanens anbefalte strategi for utbygging ved å fortette i eksisterende sentrumsområder og langs kollektivaksene.

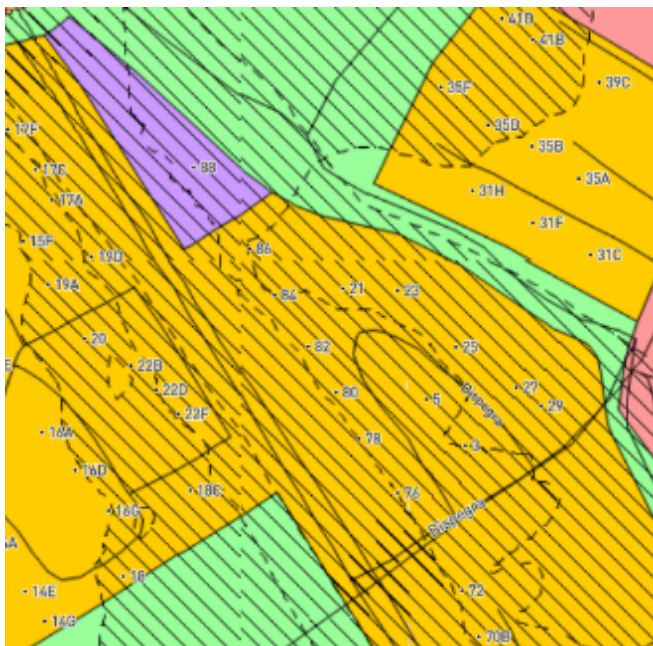
Kommuneplanens samfunnsdel, 2017-2030

Planen er med på å realisere satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi ved at det legges til rette for byvekst med kvalitet der det er fokus på å skape et godt bomiljø med ulik alderssammensetning, og det legges derfor opp til ulike størrelser på leilighetene for å ivareta behovene til de ulike aldersgruppene.

Planen legger til rette for å sikre sammenhengende grønt korridor langs Prestebekken som er tilgjengelig for allmennheten og et urbant bomiljø med godt tilrettelagte uteoppholdsarealer med stilleområder, kort avstand til kollektivtilbud og godt tilrettelagt for gående og syklende.

Kommuneplanens arealdel, 2011-2022

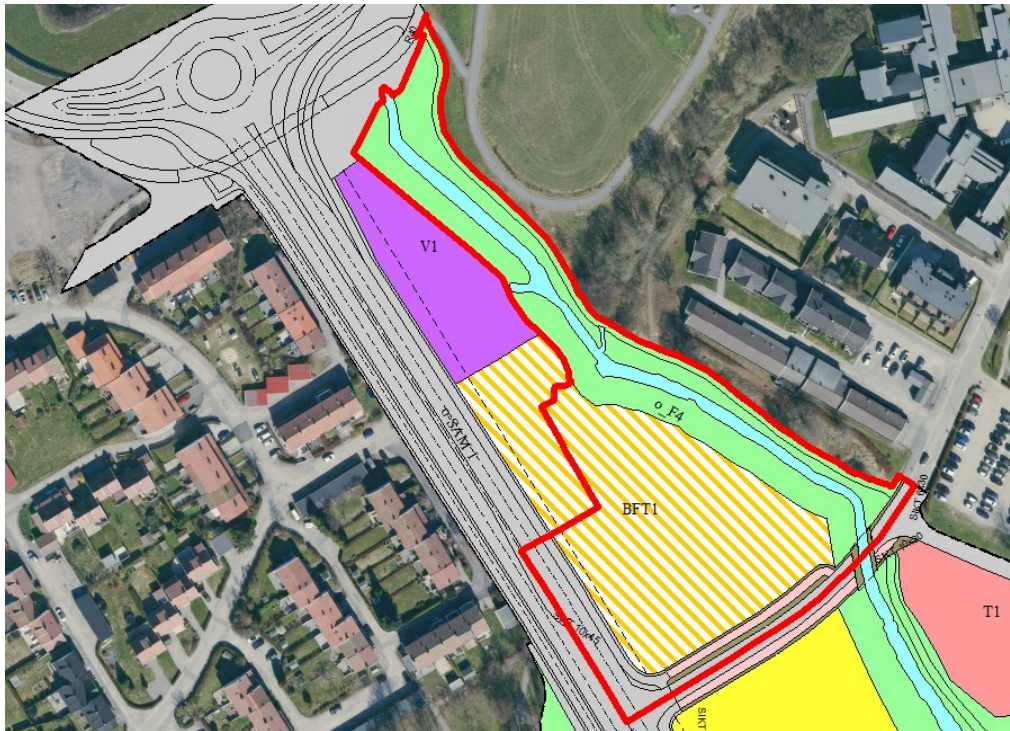
I gjeldende kommuneplan 2011-2022 er området avsatt til formålene bebyggelse og anlegg, næring, og grønnsstruktur. Området inngår også i hensynssonene Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging – Marviksletta Plan ID 1055, og Støysone (H210) – Rød sone iht. T1442.



Figur 8: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Områderegulering Marviksletta, 2015

Planområdet er omfattet av områdereguleringen delfelt BFT1, o_F4 og o_SAM1, samt hensynsone støy og faresone flom og ras/skred. Se illustrasjon under. Administrasjonen vurderer planforslaget for å være i tråd med føringene i områdereguleringen.



Figur 9: Utsnitt av områdereguleringen med planavgrensningen.

Andre aktuelle reguleringsplaner i nærområdet

For øvrig er det flere pågående planprosesser i nærområdet hvor det i hovedsak skal reguleres inn leilighetsbygg og noe næringsbebyggelse. Se illustrasjon under.

- Detaljregulering for Oddernes Tun, plan ID 1472
- Tryms vei 13 mfl. Steinerskolen, plan ID 1413
- Tobienborg – endring, plan ID 880E
- Marviksletta – felt KILH1 og KILH2 – Detaljregulering, plan ID 1547



Figur 10: Markering av andre planer/utbygginger under arbeid i nærområde. Planområdet er markert med turkis.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.20-01.09.20 Det kom inn 11 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Fylkesmannen i Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 26.08.20

1. De gir faglig råd om at skjermingstiltak for støy skal gjelde alle uteoppholdsarealer, også takterrasser. Støyutredningen burde vist hvor omfattende støyskjermingen på takterrassene vil bli. Takterrasser vurderes som lite optimalt for uteoppholdsarealer, men de har forståelse for at dette er aktuelt nå det skal være høy utnyttelse. Det bør derfor fremgå av bestemmelsene at disse skal være felles og ivareta støykrav for uteoppholdsareal.
2. Videre mener de at det bør tilstrebes et større areal på bakkeplan med gode solforhold. Minimum 30 % ved vårjamndøgn.
3. De er positive til tiltak i regulert grønnstruktur og opparbeidelsestidspunktet. De er også positive til bruk av takflater til energiproduksjon.
4. Prestebekken er en viktig gytebekk og har regional verdi. Høy bebyggelse vil påvirke vegetasjon langs bekken mht. skygge. Bredden på vegetasjonsbelte langs bekken bør fastsettes i reguleringsplanen. Fysiske tiltak i bekken er søknadspliktige, og tiltak i beltet kan være søknadspliktige etter vannressursloven § 11. Fylkesmannen mener det er utfordrende at tiltakene som omfattes av annet lovverk ikke er avklart i reguleringsplanen, men skyves til utomhusplanen. De mener de må forelegges utkastet til utomhusplanen for å sikre oppfølging av lovverkene.
5. De gir faglig råd om å sette bestemmelse om krav til rensing av PM10 for ventilasjonsanlegget.
6. De forventer at kommunen følger opp behandlingen av fremmede arter, og at dette inkluderes i eventuell tiltaksplan for forurenset grunn.
7. De mener beliggenheten gjøre at området egner seg for lav parkeringsdekning, og de er positive til tilretteleggingen for el-bil og sykkel.

Plan og byggs kommentar:

1. *I bestemmelse 1.1.2 er det listet opp kvalitetskrav til uteoppholdsarealene til boenhetene. Her er det sikret at kvalitetskravene til støy og luft ivaretas under gul sone. Dette gjelder for alle arealer som inngår i beregningen av uteoppholdsareal ved innlevering av byggesøknad – både tak-, balkong- og bakkearealer. Vi mener derfor at støyhensynet er ivaretatt. Videre skal reguleringsformålet f_BUT ivareta uteoppholdsareal på bakken og vil etter kommunens tolkning også omfattes av disse kvalitetskravene. For at det ikke skal være usikkerhet knyttet til dette legges det inn en henvisning til bestemmelse 1.1.2 under bestemmelse 1.4 som tilhører til arealformålet f_BUT .*

Når det gjelder detaljer på utforming av og høyder på støyskjerming er dette detaljer som vi ikke ønsker å låse i detaljreguleringen. Dette vil komme i byggets prosjekteringsfase.

Når det gjelder krav til at takterrasser skal være felles, for å ivareta alle beboere, så vil dette regulere seg selv ut ifra fordelingsnøkkelen i bestemmelse 1.1.2.

2. *Når det gjeldet solbelysning er det på på bakkeplan er det ved vårjamndøgn beregnet å være 50% belyst. Dette er i henhold til kvalitetskravene i bestemmelse 1.1.2. Vi ønsker ikke å sette denne ned til minimum 30%.*
3. *Merknad knyttet til grønnstruktur og energiproduksjon på tak tas til orientering.*
4. *Når det gjelder gjennomføring av tiltak i friområdet langs med Prestebekken er dette, i likhet med naboområdet Kongsgård Park, gjenstand for grundige vurderinger og detaljplanlegging i henhold til kommunens utomhusnormal. De samme formålene og bestemmelsene er brukt i begge disse to reguleringsplanene for å få det beste samspillet og sikre lik saksbehandling. Når*

det gjelder samspillet med andre særloverk, mener vi at dette er godt ivaretatt i bestemmelsene 3.1, 3.2 og 4.1. Parkvesenet vil i det videre arbeidet med tiltak i friområdet og evt. bekkeløpet kontakte ansvarlig fagmyndighet. Dette følger av deres rutiner ved behandling av utomhusplaner i eller nær bekkeløp.

5. *Når det gjelder ventilasjonsanlegg og rensing av PM10 er dette krav som ivaretas gjennom teknisk forskrift. Det er ikke aktuelt å legge inn andre krav enn det som allerede er fastsatt i bestemmelse 1.1.9.*
6. *Bestemmelse 7.1 setter krav til oppfølging av forurenset grunn og svartliste arter.*
7. *Merknad knyttet til parkeringsdekningen tas til orientering.*

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 25.08.20

1. Byggegrensen i BBB1 mot Østre ringvei ligger nesten i formålsgrensen. Av hensyn til drift må det settes av minimum 1 meter med annen veigrunn mot bebyggelse, i samsvar med overordnet plan.
2. Frisiktlinjer i krysset Østre Ringvei Bispegra mangler og må tegnes inn før sluttbehandling.
3. Arealet langs Prestebekken er statlig sikret friluftsområde. Som forvaltningsmyndighet på vegne av staten er de positive til tiltakene som planen hjemler

Plan og byggs kommentar:

1. *Det har hele tiden vært en forutsetning at eksisterende byggegrense i områdereguleringen skulle beholdes selv om det reviderte konseptet for Østre ringvei gikk ut over arealene som var satt til bebyggelse og anlegg, i områdereguleringen. Jf. referat fra møte 30.05.2016 hvor både Agder fylkeskommune (den gang Vest-Agder) og Statens veivesen var representert. Plan og bygg mener derfor at planforslaget er innenfor det som må aksepteres, og vil også gi en overgang mellom Østre ringvei og bebyggelsen som typisk byggate.. Det er fra utbyggers side ikke ment at denne sonen skal privatiseres. For å tydeliggjøre dette legges det inn følgende undre bestemmelse 1.1.3: «Areal som ligger utenfor byggegrensen og som grenser mot samferdselsanlegg tillates opparbeidet til inngangsparti/atkomstzone. Utformingen må være slik at arealet kan benyttes til snøopplag.»*
2. *Siktlinjene er lagt inn.*
3. *Merknaden om friluftsområdet tas til orientering.*

Statens Vegvesen, brev datert 10.08.20

1. Planforslaget viser ikke annen vegggrunn innenfor o_SGS1 og byggegrensen i BBB1 er foreslått tett på o_SGS1. Byggegrensen bør justeres opp for å få større avstand, eventuelt legges inn en rabatt med mindre bredde og uten trerekke.

Plan og byggs kommentar:

1. *Vi henviser til vår kommentar gitt til Agder fylkeskommune.*

Kystverket, brev datert 26.08.20

1. De legger til grunn at støyforholdet fra havnen er tilstrekkelig ivaretatt. De har ingen ytterligere merknader.

Plan og byggs kommentar:

1. *Merknaden tas til orientering.*

Avfall sør, brev datert 31.08.20

1. Plassering av renovasjonsarealer er greit, men 120 boenheter vil kreve plass til seks dunker.

Plan og byggs kommentar:

1. *Arealet er utvidet slik at det er plass til seks dunker.*

STA, brev datert 01.09.20

1. Dette er et godt område å etablere seg i for unge voksne. Kostnaden på leilighetene bør derfor ikke være for store.
2. Utfordrer til å bygge pluss hus for å bidra til en bærekraftig utvikling av samfunn.
3. De understreker viktigheten av gode kollektivløsninger for å fremme grønn mobilitet. Studentene er videre opptatt av å gjøre det enkelt å benytte sykkel og gange. Skilting og god tilgjengelighet til fasiliteter som skole, attraksjoner, forretninger ol. er derfor viktig. Spesielt for studenter som er nye i nærområdet.
4. Positivt at det legges vekt på naturmangfold og sosiale rom.

Plan og byggs kommentar:

1. *Alle fire merknader tas til orientering.*

Agder Energi nett, brev datert 25.06.20

1. Informerer om nettkabler i området. Flytting av kabler må bekostes av utbygger. Det må bygges ny nettstasjon for å ivareta kapasiteten. Plasseringen må avklares med AE og nettstasjoner i bygg må plasseres med dør i yttervegg mot gateplan.

Plan og byggs kommentar:

1. *Det er satt av et eget areal til nettstasjon og nødaggregat. Utbygger vil ta kostandene som følge av omlegging og ny etablering. Det er ikke aktuelt med nettstasjon i leilighetsbyggene.*

Norges handicapforbund Agder, brev datert 03.08.20

1. Arealene rundt renovasjonsanlegg må tilstrebe universell utforming.
2. Sandlekeplassen må også ha apparater for barn med funksjonsnedsettelse.
3. Parkeringsplassen må minst ha en HC-parkering og denne må ligge nærmest inngangen.
4. Parkeringskjeller; garasjeporten og takhøyde må være minst 2,5 m høy for å kunne komme inn med de største bilene. Det må også settes opp vanlige stikkontakter for å sikre strømtilførsel til HC-bilene.

Plan og byggs kommentar:

1. *De to merknadene som går på opparbeidelse av areal rund avfallsløsningen og lekeapparater er sendt videre som innspill til revisjon av avfallteknisk norm og kommunens utomhusnormal.*
2. *HC-parkeringen skal avsettes nær inngangsparti eller heis, men vil bli etablert i parkeringskjelleren. Med hensyn til strøm vil det være strømtilførsel i kjeller. Det er ikke aktuelt å sette minimumskrav til innkjøringshøyde i kjeller.*

Meglerhuset Sædberg på vegne av Borgar Haugland Eiendom AS, brev mottatt 24.08.20

1. De mener veien inn i planområdet er for smal til å ivareta fremtidig trafikk til bakenforliggende arealer (V1 i områdereguleringen). Veien bør utvides til ordinær bredde i henhold til kommunens normaler eller minimum 5 meter. En utvidelse mot nord vil ikke skade grøntarealene nevneverdig.
2. De midlertidige parkeringsplassene i enden av f_SGT (gatetunet), som vises i illustrasjonsplanen hindrer deres aksess til bakenforliggende områder via den kommunale veien. Disse bør utgå eller flyttes.

Plan og byggs kommentar:

1. *Reguleringsformålet gatetun er blitt utvidet med 1 meter til hver side slik at den tilfredsstillende totalbredde på 6 meter, som også er totalarealet til en A1 vei ifølge kommunal vegnormal.*
2. *Det er blitt avklart med Borgar Haugland Eiendom AS at det er ok med den midlertidige opparbeidelsen i enden av f_SGT. Når det blir aktuelt å transformere hans eiendommer og videreføre gatetunet vil parkeringsplassene tas bort og opparbeides på f_SPP. Jf. bestemmelse 6.1.*

Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Reguleringsformålet gatetunet er utvidet med totalt 2 meters bredde slik at den tilfredsstillende totalbredden til en A1 vei i kommunens veinormal.
- Reguleringsformålet renovasjonsanlegg er utvidet for å ivareta seks nedgravde dunker.
- Innregulert gangfelt ved krysset Bispegra Østre ringvei er tatt ut. Konkret løsning overlates til teknisk plan.
- Siktlinjer i samme kryss er lagt inn.
- I bestemmelse 1.1.3 er det lagt til at: «*Areal som ligger utenfor byggegrensen og som grenser mot samferdselsanlegg tillates opparbeidet til inngangsparti/atkomstzone. Utformingen må være slik at arealet kan benyttes til snøopplag.*».
- I bestemmelse 1.4 er det henvisning til bestemmelsen 1.1.2 med hensyn til kvalitet.
- Utnyttelsen av delfelt BBB2 og BBB3 har økt med 5% på grunn av at noe areal er avstått til økt bredde for gatetunet.
- Høyden på gulv parkeringskjeller er justert til maks OK_gulv kote +6,5 og +5,5.

Medvirkning

Det er gjennomført et beboer/folkemøte i den tidlige prosessen. Det har også vært møter mellom Prestebekken Eiendom AS og Borgar Haugland Eiendom AS (Esso og Oddemarka Auto) underveis for å avklare ulike premisser. Den viktigste har vært atkomst fra Bispegra.

Det har også vært gjennomført møte med Staten vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune i forbindelse med avgrensning av arealet mot Østre ringvei.

Det har blitt avholdt medvirkningsprosess med Lovisenlund skole og med Læringsverkstedet barnehage. I disse prosessene kom det fram at området langs Prestebekken ikke er i daglig bruk og føles noe utilgjengelig – særlig for de minste barna. Informasjon om oppgradering blir godt mottatt av både skole og barnehage. Det henvises til planbeskrivelsen for utfyllende opplysninger.

Under gjennomføring av offentlig ettersyn ble beboere, naboer og andre invitert til «Åpent kontor» hvor forslagstiller og administrasjonen var tilgjengelig for de som hadde spørsmål eller kommentarer til planarbeidet.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for sentrum 30.01.19. På dette tidspunktet lå hele arealet BFT1 og V1 i planforslaget. Reduksjonen av planforslagets utstrekning har skjedd etter dette.

Det ble gitt en del tilbakemeldinger som medførte større endringer av planforslaget. I all hovedsak gikk tilbakemeldingen på:

- Fremføring av internvei, varelevering og søppelhåndtering
- *Formålsbruk i nordlig del*
- Plassering av bebyggelse mot prestebekken
- Høyder på bebyggelsen mot prestebekken
- *Offentlig overgang mellom Østre ringvei og Prestebekken*
- Plassering av sandlekeplass i fellesarealet
- Rekkefølgebestemmelser
- Samspillet mellom støy- og luftskjerming
- Behovet for midlertidig støyskjerming for utbygging av sørlig del
- Mangler i VA-plan
- Mangler på arealer til trerekke og fortau langs kommunal- og fylkeskommunal vei.

Problemstillingene som omhandlet øverste del av BFT1 og V1 er ikke lengre aktuelle. Disse er markert med grå kursiv skrift.

I den perioden som har gått fra januar 2019 til nå har det vært flere møter med plan og bygg, ingeniørvesenet og parkvesenet for å finne løsninger som er akseptable for alle parter.

Det har ikke vært ansett som nødvendig å ta opp igjen saken i samarbeidsgruppa etter offentlig ettersyn. Det er gjort enkelte avklaringer med ingeniørvesenet og parkvesenet. Tilbakemeldinger fra samarbeidsgruppa vurderes som innarbeidet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Leilighetsutbygging er i tråd med føringene som er gitt i overordnet planer. Det er høy utnyttelse og transformasjon av arealer som er lokalisert sentralt langs kollektivaksen. Marviksletta er et området hvor kommunen ønsker høy utnyttelse og utvikling av gode bomiljøer.

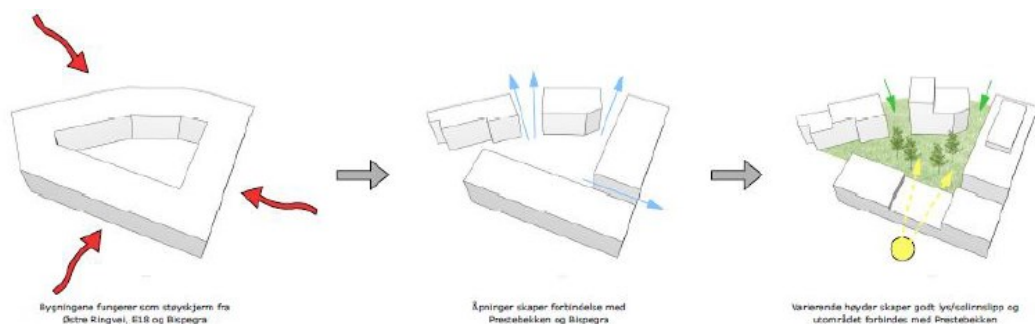
Planområdet trekker gode fordeler av nærheten til friområdene langs Prestebekken, men har samtidig utfordringer på grunn av støybelastning fra flere sider. Bebyggelsesstrukturen har derfor fått en karréutforming for å etablere et stille gårdsrom i midten og skjerme mest mulig av bebyggelsen slik at alle boenheter får minimum en stille side. Variasjon i høyder og åpninger i bygningsstrukturen er benyttet for å binde sammen gårdsrommet og Prestebekken. Strukturen i bebyggelsen er også godt samkjørt med prosjektet på motsatt side av Bispegra, Kongsgård Park.

Planforslaget betyr en betydelig oppgradering av Prestebekken til et urbant friluftsområde som er en viktig brikke i oppgraderingen av turveien «fra hav til hei». Arealet kan dermed benyttes mer aktivt av skoler, barnehager og beboere i nærområdet. Nordsiden av Prestebekken er et statlig sikret friluftsområde, og det er Agder fylkeskommune som har forvaltningsansvaret.

Løsningen med gatetun er positiv i og med at denne vil minske effekten av adkomstveien som en barriere mot Prestebekken.

Bebyggelsen og uteoppholdsareal

Støyutfordringen har vært sentral for å løse bebyggelsesstrukturen. Det har blitt gjort en rekke vurderinger med hensyn til passering av bygningene, struktur, kompakthet og høyder. Den beste løsningen er en kombinasjon av karré og punktblokker, og å legge atkomst mellom bebyggelsen og Prestebekken. Ved å kombinere høydevariasjoner og størrelsen på åpningen mellom punktblokken, har man kommet frem til en løsning som gir både gårdsrommet og leilighetene gode kvaliteter. Plan og bygg mener at selv om bebyggelsen er høy mot Prestebekken er avstanden fra bekkeløpet og nordsiden med turveien stor nok til at bebyggelsen ikke forringer kvalitetene i friområdet. Siktlinjer inn og ut fra gårdsrommet til Prestebekken er ivarettatt på en god måte.



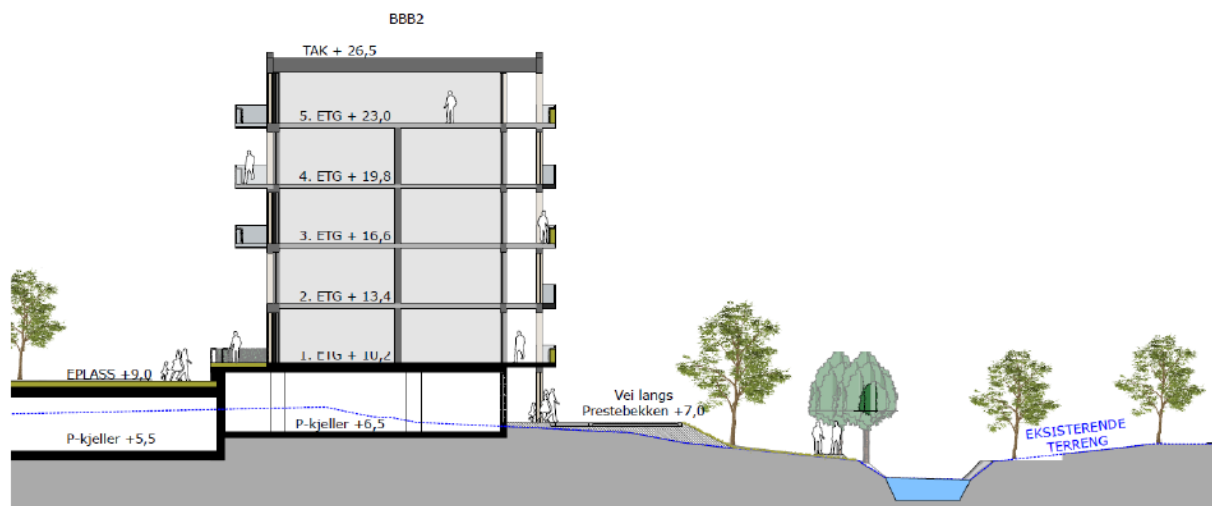
Figur 11: Konseptillustrasjon, hentet fra planbeskrivelsen.

Områdereguleringen har føringer om brudd i fasader og bruk av ulike typer materialer. Dette vises i de foreløpige illustrasjonen og kommer og frem i bestemmelsen. Mot Østre ringvei ønsker de å bruke dobbelfasade som et virkemiddel mot støy. Plan og bygg mener dette kan bli et spennende arkitektonisk resultat. For øvrig har dette prosjektet et godt samspill mot Kongsgård Park på motsatt side av Bispegra.



Figur 12: Illustrasjon av prosjektet sett fra Østre ringvei

Parkeringskjelleren har en innkjøring fra gatetunet i delfelt BBB3. Parkeringskjelleren brukes for å ta opp høydeforskjellen i planområdet, og etableres i to nivåer. Den får derfor en synlig fasade mot gatetunet og Prestebekken og delvis også Østre ringvei. Det har vært fokus på at den synlige fasaden i parkeringskjelleren skal være en integrert del av fasaden til leilighetsbyggene. For å forhindre at den blir en tung, grå og lukket vegg. I bestemmelsen er det lagt inn føringer om dette. Det er også lagt inn mulighet til å etablere fellesrom eller oppholdsareal for boenhetene. Dette er typisk verksted, trim- og utstysrom, vrangleareal ol.



Figur 13: Snitt som viser: gårdsrom - delfelt BBB2 - gatetunet - Prestebekken. Parkeringskjelleren tar opp høyden mellom Prestebekken og gårdsrommet.

Alle boenhetene vil ha private balkonger eller terrasser på minimum 5 m². Det vil også etableres felles takhager/terrasser på enkelte av takene. Planforslaget overholder kravet til minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. I det felles gårdsrommet vil det etableres møteplasser og sandelekeplass. Beplantning og vann skal brukes for å øke kvaliteten samtidig som det har en positiv effekt på temperatur og lokal overvannshåndtering.

Sol- og skyggeforholdene er blitt vurdert nøye i planleggingsfasen. Alle boenheter har tilstrekkelig gode solforhold, enten på balkong/terrasse eller på fellesområdene. Det henvises til planbeskrivelsen for illustrasjoner.

Støy

Rapporten som er utarbeidet for dette prosjektet viser at man har god kontroll på støyen og nødvendige tiltak som følge av støysituasjonen. Mot gatene vil det være rød støysonen uavhengig av hvilke tiltak man gjennomfører. At man kan etablere leiligheter her er avklart i overordnet plan. Tiltak på fasaden og krav til soverom mot stille side vil ivareta kravene til innestøy. For utvendig støy er det satt krav til at uteoppholdsarealer skal være under 55 dB. Noen leiligheter vil av den grunn ha behov for innglassing av balkonger. Gårdsrommet vil være godt skjermet mot støy i kombinasjonen av ny og eksisterende bebyggelse.

Plan og bygg vurdere reguleringsplanen til å være innenfor kravene som stilles i henhold til de nasjonale støyretningslinjene og krav i områdereguleringen.

Teknisk infrastruktur

Reguleringsplanen har ingen nye infrastrukturtiltak som skal overtas av kommunen. Unntaket er anleggelsen av gang- og sykkelvei og trerekke langs Bispegra, men dette er oppgradering av eksisterende kommunalt anlegg. Østre ringvei er fylkeskommunal.

Det har vært diskutert om gatetunet skal være kommunalt. Siden det ikke er mulig å etablere en midlertidig vendehammer innerst i planområdet, i påvente av videre transformasjon, ønsker ikke kommunen å overta gatetunet. Dette kan ev. tas stilling til på nytt ved videre regulering. Ingeniørvesenet påpeker at dette kun kan vurderes hvis kommunens veinormal er tilfredsstillt på hele strekningen. Gatetunet har en kjørebredde på 4 meter og reguleringsbredde på 6 meter. Bruk av ulike materialer på kjøredekket vil gi en opplevelse av smalere kjørebane og vil dermed gi redusert fart og mer oppmerksomhet på omgivelsene. Dette er ønskelig ut i fra trafiksikkerhet og nærheten til friområdet. Det blir viktig å arbeide med overgangen mellom kjøredekket og friområdet.

I påvente av transformasjon av eksisterende næringsvirksomheter er det viktig at gjennomkjøring via Bispegra og gatetunet forhindres. Plan og bygg er enig med utbygger om det er fornuftig å etablere et midlertidig stengsel i enden av gatetunet ved parkeringsplassen. Det er derfor satt et bestemmelsesområde med hensyn til midlertidig bruk og opparbeidelse av innerste del av gatetunet og gjesteparkeringsplassen f_SPP. Det forutsettes at dette løses på en trafiksikker og kvalitativ måte.

Det er nødvendig å etablere en ny trafostasjon for å sikre tilstrekkelig strømtilførsel i området. Denne er plassert i forbindelse med vendehammer ved Bispegra og har også plass til nødaggregat i forbindelse med helseinstitusjonene lengre inn langs Bispegra. Plasseringen ved vendehammeren er praktisk i forbindelse med vedlikehold og tilgjengelighet.

Brannvann er ikke beregnet, men de finnes en kum i Bispegra og kummer i Østre ringvei som kan benyttes. Forslagstiller er innforstått med at de har risikoen med hensyn til brannvannkapasiteten og må bekoste nødvendig oppgradering av kummer og ledninger. Alternativ å finne et annet tilfredsstillende brannkonsept.

Renovasjonsløsningen er også plassert i området med vendehammer og trafostasjon. Andre alternative plasseringer er vurdert, men konflikt med inngangsparti og frisiktsoner mot Bispegra viser at gitt plassering er beste løsning selv om den grenser mot friområdet.

Når det gjelder overgangen mellom teknisk infrastruktur og friområdet mot Prestebekken er vi av den oppfatning at de tekniske anleggene må bli minst mulig synlige. Det må legges vekt på estetikk ved utforming av arealene rundt. Benyttes murer bør disse så

langt dette er forsvarlig, med hensyn til sikkerhet og stabilitet, gjennomføres i naturstein. Vegetasjon må benyttes til å skape romdannelse og skjul langs bekkesonen. Bruk av mur eller skråninger for å ta opp terrengforskjeller må vurderes ut ifra et vedlikeholdsperspektiv. Dette løses i detaljutformingen.

Plan og bygg mener teknisk infrastruktur er løst for planområdet. Det er lagt vekt på løsninger som fremhever bokvalitet. Det kan aksepteres at det i overgangen mot eksisterende næringsområde blir en midlertidig løsning for å hindre gjennomkjøring.

Energi- og miljøtiltak

Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme. Dette betyr at bebyggelsen må tilrettelegges for fjernvarme. Videre er det i bestemmelsen satt krav til at takflatene som ikke benyttes til andre strukturer enten må benyttes til grønnetak eller energitiltak. Det er ikke satt krav til type energitiltak siden dette avklares i henhold til teknisk forskrift ved behandling av byggesøknaden.

All parkering har krav til el-lade muligheter. Det vil bli etablerte en ny nettstasjon som vil sikre kapasiteten på strømtilførselen.

Forslagstiller har fokus på trebyggerier. De planlegger at bebyggelsen skal være i massivtre og dermed bli Sørlandets høyeste trebygg. Prosjektet har et bærekraftsmål om redusert karbonutslipp.

Det er gjort beregninger for overvannet, og det er avklart at det er mulig å legge et tilstrekkelig stort fordrøyningsanlegg under gatetunet eller det kan løses sammen med parkeringskjelleren. Beregningen er gjort i henhold til kommunale normaler. Utover dette ønsker også prosjektet å benytte overvann og takvann som en ressurs i gårdsrommet. Det planlegges for en lokal håndtering med et åpent vannspeil og vannrenner over gatetunet mot Prestebekken. Dette vil håndtere «normale» regnværsdager, men vil ha kobling mot fordrøyningsanlegget under gatetunet som vil håndtere større nedbørsmengder. I tillegg planlegges det bruk av regnbedd som både fordrøyer og forskjønner. Detaljer må løses i den videre detaljeringen av prosjektet.



Figur 14: Utsnitt fra illustrasjonsplanene som viser åpent vannspeil i gårdsrommet (hentet fra planbeskrivelsen).

Plan og bygg mener reguleringsplanen har tilstrekkelig gode kvaliteter med hensyn til energi- og miljøtiltak.

Prestebekken og friområdene

Reguleringsplanen ivaretar oppgradering av de offentlige friområdene langs Prestebekken. I likhet med naboprojektet Kongsgård Park skal planforslaget bidra til å utvikle nordsiden av Prestebekken, med fokus på nordsiden. Sørsiden skal også opparbeides, men prosjektet står noe friere med hensyn til utforming og plassering av funksjoner som henger sammen med prosjektet for øvrig.

Illustrasjonsplanen viser allerede gode grep for grønnstrukturen og at friområdene langs Prestebekken kan kobles sammen med gårdsrommet til bebyggelsen. Det skal etableres en sandlekeplass i gårdsrommet som skal være allmenn tilgjengelig selv om vedlikeholdet er i privat regi. Derfor har det vært viktig for administrasjonen at åpningene i bebyggelsen inviterer inn i gårdsrommet.

Som tidligere nevnt vil det være viktig å benytte naturlige materialer og stedegen vegetasjon langs Prestebekken. Materialene skal brukes til å skape rom og dybde langs Prestebekken hvor det enkelte steder er smale passasjer. Det reguleres slik at det vil være mulig å etablere en gangbro over bekken, men det hjemles ikke som et krav i og med at det er usikkert om man finner en god plassering med hensyn til stigningsforhold, flomfare, vedlikehold og inngrep i bekkens kantsone. Broa vil være et positivt element, men er ikke et kommunalt krav. På sørsiden av bekken er det lagt inn et målkrav om opparbeidelse av en turvei i bestemmelsene, men vi har vurdert det som mest hensiktsmessig å ikke regulere den inn i plankartet. Med hensyn til plasseringen og utforming får forslagstiller en større frihet enn på nordsiden av bekken. Detaljer knyttet til utforming og opparbeidelse av grønnstrukturen vil skje gjennom utomhusplanen, som skal godkjennes av parkvesenet og være i henhold til kommunens normaler. I forbindelse med utomhusplanen vil parkvesenet, som godkjenningsmyndighet, avklare behovet for godkjenning etter andre særlovverk, slik som vannressursloven. Bestemmelsene har likevel tatt med særskilte hensyn som belysning, universell utforming og stedegen vegetasjon for å sikre god tilrettelegging på nordsiden av Prestebekken.

Plan og bygg mener planforslaget har ivaretatt hensynet til overordnet og intern grønnstruktur på en god måte.

Flom

Det er gjennomført kartlegging av flom som konkluderer med en flomhøyden på kote +7,0 inkludert sikkerhetsmargin. Denne kotehøyden er lagt inn som faresone i plankartet, med bestemmelser om at bygningstiltak i denne sonen må dokumentere flomsikring.

Noe av bebyggelsen og gårdsrommet ligger i flomsonen, men på grunn av at høyden på gårdsrommet vil bli liggende på kote +9 vil ikke dette være problematisk. Flomsikringen anses for å være ivaretatt.

Når det gjelder tiltak i friområdet under kote +7, er dette mulig å gjennomføre slik at flomsituasjonen ikke påvirkes negativt. Dette følges opp i forbindelse med utomhusplanen.

Universell utforming

Siden det skal etableres leilighetsbygg vil alle boenheter ha mulighet til å være tilgjengelige. Krav vil stilles i henhold til teknisk forskrift. Takterrasser som skal inngå som fellesareal må ha tilgang via heis. Heishus på tak er sikret gjennom bestemmelsene.

Når det gjelder de offentlige friområdene er det satt krav til at turveien på nordsiden av Prestebekken får en universell utforming. Utover dette følger man kravene som stilles til kommunale utomhusanlegg og dette avklares i utomhusplanen.

Kulturminner

Kulturminneregistreringen er avklart i områdereguleringen. Planområdet har ikke hatt krav til ytterligere registreringer.

Barn og unges interesser

Dagens eneboligområde benyttes ikke til frilek av barn og unge. Dette gjelder også arealene på sørsiden av Prestebekken som i stor grad er tilgrodd og utilgjengelig. Det er gjennomført medvirkningsprosess med skole og barnehage i nærområdet. Det kom ikke fram noen aktiv bruk av arealene på disse arealene.

Trafikksikkerhet ivaretas gjennom oppgradering av fortau og gang- og sykkelvei langs Bispegra og Østre ringvei.

Plan og bygg legger til grunn at detaljreguleringen ikke utløser erstatningsarealer etter RPR for barn og unge i planleggingen. Gjennom oppgradering av friområdene langs Prestebekken, fortau/gang- og sykkelvei og etablering av sandlek internt i planområdet mener vi barn og unges interesser er godt ivaretatt.

Miljøundersøkelser

Det er gjennomført undersøkelser knyttet til luftkvalitet, områdestabilitet og grunn forurensing. De utfordringene som er avdekket er fulgt opp i plankart og bestemmelser. Dvs. plassering av parkeringskjeller, atkomst, byggehøyder og krav til støy- og luftkvalitet på uteoppholdsarealer.

Plan og bygg vurderer temaene som ivaretatt. Det henvises til planbeskrivelsen for utfyllende informasjon.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området rundt Prestebekken er registrert som viktig naturtype i Artsdatabasen.

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført undersøkelser, blant annet naturtypekartlegging av bekkedraget. For dokumentasjon av funn henvises det til planbeskrivelsen eller vedlagt notat fra kartleggingen, men det ble ikke gjort viktige funn utover de som allerede er registrert i området.

Det er ikke gjort kartlegging i de private hagene, men det antas å være arter (svartliste arter) som ikke ønskes spredd ut i naturen.

Plan og bygg anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Det vil bli gjennomført noen tiltak langs Prestebekken og i friområdene som medfører at kantvegetasjonen enkelte steder kan bli ryddigere og dermed gi mindre skjul. På den andre siden vil man gjennom opparbeidelsen få ryddet i svartliste plantene. Anleggsarbeidene må ikke medføre spredning av slike arter.

Føre-var-prinsippet medfører i dette tilfellet at det må antas at massene i området er infisert av svartlistearter, og må behandles deretter. Mer om massehåndtering er gitt i punktet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 10 Samlet belastning

Utbyggingen i planforslaget vurderes ikke å utgjøre en økt belastning for naturmiljøet.

§ 11 Kostnader

Tiltakshaver bærer kostnader ved miljøforringelse i henhold til lovverk. Dette innebærer at det må benyttes de metodene som er miljømessig forsvarlige selv om disse i enkelte

tilfeller kan være mer kostbare enn andre metoder. Dette kan være deponering av masser med fremmede arter eller annen forurensing.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Det vurderes ikke som aktuelt å sette krav til spesielle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Det er bestemmelser med krav til grunnundersøkelser som også ivaretar forurensing med hensyn til svartliste arter.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Matjord

I denne reguleringsplanen omdisponeres det ikke matjord eller andre typer landbruksarealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en analyse. Den peker på forskjellige momenter som er svart ut igjennom utarbeidelse av reguleringsplanen.

Veinavn og eiendomsstruktur

Gjeldende veinavn er dekkende.

Det vil bli gjort en del endringer i eiendomsstrukturen som følge av reguleringsplanen. Dette fremgår av plankartet.

Rekkefølgekrav og utbyggingspolitikk

Reguleringsplanen omfattes av den felles utbyggingsavtalen som er utarbeidet i henhold til krav i områdereguleringen. Rekkefølgekravene for overordnet infrastruktur og grønnstruktur løses med bidrag gjennom utbyggingsavtalen. Intern infrastruktur og grønnstruktur i planområdet blir opparbeidet i forbindelse med etablering av prosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turveier og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 65.000,- (2020-priser).

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Dette gjelder gate Bispegata. Kostnadene er anslått til ca. 13.000,- (2020-priser).

Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Plan og bygg mener de løsningen som er valgt på en god måte svarer opp bokkvalitet og ønsket bytransformasjon. Prestebekken ivaretas som friluft- og turområde. Vi er positive til prosjektet som ønskes utviklet og mener fremtidig utviklingsmulighet oppover mot E-18 ivaretas på en god måte. Plan og bygg anbefaler at detaljreguleringen vedtas.

Ellinor Borgi, 18.09.20

Punkt 130/20: Nytt veinavn for vei på Fleskåsen, Finsland, 504/1

Bilag

Fleskåsen-henvendelse

Fleskåsen-veinavn-oversiktskart

Fleskåsen-veinavn-detalkart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020098818
Saksbehandler Stein Coward

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.10.2020	130/20

NYTT VEINAVN FOR VEI PÅ FLESKÅSEN, FINSLAND, 504/1

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.10.2020 SAK 130/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Fleskåsen som nytt veinavn på strekningen fra Dynestølvegen i Vennesla kommune til Fleskåsen, gnr.504 bnr. 1, i Kristiansand kommune.
(Enst.)

23.10.2020

Punkt 131/20: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20

Bilag

Jørgen Moes gate 10 - 151_1766 - klatrehall - mindre reguleringsendring - vedtak

Kvartal 71

Mindre reguleringsendring, Major Laudals vei 13 - 40_120 - melding om vedtak

Mindre reguleringsendring, Vågsbygd Ringvei - Broveien - høring

Varsel om igangsetting av detaljregulering av Arenfeldts vei - Major Laudals vei Sør.

Østerøya 125 - Fylkesmannens behandling av klagen

Kapelløya 1H - Fylkesmannens behandling av klage



Dato 9. oktober 2020
Saksnr.: 2020001368-77
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
22.10.2020

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.10.20

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering](#)

- R-104/20 Jørgen Moes gate 10 – 151/1766 – klatrehall – mindre reguleringsendring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 20.8.20
- R-105/20 Varsel om oppstart av detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn for kvartal 71. Rambølls skriv 29.9.20
- R-106/20 Mindre reguleringsendring, Major Laudals vei 13 – 40/120 – melding om vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 18.9.20
- R-107/20 Mindre reguleringsendring, Vågsbygd Ringvei – Broveien – Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 6.10.20
- R-108/20 Varsel om igangsetting av detaljregulering av Arenfeldts vei / Major Laudals vei sør. Planfolkets skriv 5.10.20
- R-109/20 Østerøya 125, GNR 3 BNR 58. Fylkesmannens behandling av klage over avslått søknad om ettergodkjenning av ulovlig oppført garasje, herunder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. Fylkesmannen i Agders skriv 24.9.20. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- R-110/20 Kapelløya 1H, GNR 401 BNR 7. Fylkesmannens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om tvangsmulkt og pålegg om opphør av bruk av leilighet. Fylkesmannen i Agders skriv 7.10.20. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Klagen tas ikke til følge.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift