

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 11-10-2012

Møtedato Torsdag d. 11. oktober 2012 kl. 10:30

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.09.2012.....	3
Prosjekt Framtidens bydel - leveranse av forprosjekt.....	5
Vurdering av utvidelse i Kongshavn og Kirkevika.....	13
Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	21
Jaktoddveien - presisering av bestemmelse.....	38
Hellemyr D4 saksfremlegg.....	43
Åsane - Grååsveien - 13/1 og 13/9 - detaljregulering - sluttbehandling.....	58
Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.10.2012.....	73
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.10.2012.....	76

Sak 183/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

Vedlegg

Protokoll 20.09.12



Dato: 11.09.2012
Saksnr.: 201200006-75
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.10.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.09.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 20.09.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 184/12: Prosjekt Framtidens bydel - leveranse av forprosjekt

Vedlegg

Saksprotokoll

Vedlegg 2: Konkurransesgrunnlag

Vedlegg 1: Juryrapport



Dato: 21.09.12
Saksnr.: 201100831-73
Arkivkode E: K2
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
11.10.2012
17.10.2012

Prosjekt Framtidens bydel – leveranse av forprosjekt

Kristiansand kommune deltar i det nasjonale programmet "framtidens byer", der et vedtatt tiltak er å utvikle en "fremtidens bydel". Bydelen skal være et pilotprosjekt innen bærekraftig utvikling (klimavennlig bydel) og gjenspeile satsingsområdene i Framtidens byer.

Forprosjekt er snart fullført. Forprosjektet skal:

- Avklare egnet område/areal for å realisere Framtidens bydel
- Avklare kvalitetskriterier for framtidens bydel
- Avklare samarbeidspartnere for gjennomføringen
- Avklare organisering, budsjett og tidsplan for hovedprosjektet.

Prosjektarbeidet er basert på at "Framtidens bydel" blir et nytt større utbyggingsområde i privat utbyggingsregi, som velges etter en utviklingsfase der flere områder konkurrerer. Lumber AS (område Lumber) og Skanska (område Bjørndalen) har levert besvarelser. En jury har vurdert besvarelsene, og anbefalt at Bjørndalen vinner.

Kvalitetskriterier for utforming av bydelen er formulert i konkurransegrunnlaget som dannet grunnlaget for konkurransen. Miljøkravene til Framtidens bydel er basert på Framtidens byers kriterier for å bli nasjonalt pilotprosjekt. De sier klimagassutslipp skal kuttes gjennom god arealbruk, energieffektive bygg og miljøvennlige energiformer samt lave utslipp fra transport. Videre har kommunen utformet kriterier for å oppnå en sosialt bærekraftig bydel med hovedvekt på universell utforming, bruk av velferdsteknologi, kriminalitetsforebygging, mangfold og godt bymiljø. Utvikling av nye løsninger, innovasjon og forskning skal inngå i prosjektet. Samlet gjenspeiler dette kommuneplanens tre satsningsområder; klimabyen, byen det er godt å leve i, og byen som drivkraft.

Det er inngått samarbeid med blant annet Skanska, Agder Energi, Agder Wood (prosjekt som eies av fylkeskommunene og fylkesmennene i begge Agder-fylker), UIA, NTNU, Sintef og Miljøverndepartementet v/ Framtidens byer.

Det er utarbeidet et forslag til prosjektopplegg for første del av hovedprosjektet. Dette omhandler mål, organisering, budsjett og tidsplan.

Rådmannen anbefaler at Formannskapet gir sin tilslutning til prosjektopplegg for hovedprosjektet og at Bjørndalen velges som Framtidens bydel.

Forslag til vedtak:

Formannskapet er enig i juryens valg av Bjørndalen som Framtidens bydel og gir sin tilslutning til prosjektopplegg for hovedprosjektet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

- Vedlegg 1: Juryrapport
- Vedlegg 2: Konkurransesgrunnlag

Utrykte vedlegg:

- Bjørndalens besvarelse
- Lumbers besvarelse
- Utkast til prosjektdirektiv
- Utkast til sluttrapport for forprosjektet

Bakgrunn for saken:

Kristiansand deltar i det nasjonale programmet "Framtidens byer" der:

- Hovedmålet er å redusere de samlede klimagassutslippene og å utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer.
- Delmålet er å forbedre det fysiske bymiljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse og næringsutvikling.

Programmet er en samarbeid mellom staten og landets 13 største byer.

Som ett av flere tiltak i Framtidens byer har Kristiansand bystyre vedtatt å utvikle en "Framtidens bydel". Bydelen skal være et pilotprosjekt innen bærekraftig utvikling (klimavennlig bydel) og gjenspeile satsingsområdene i Framtidens byer:

- Areal og transport
- Forbruk og avfall
- Energi i bygg
- Klimatilpasning

Kristiansand kommune har mottatt 500.000 kr i støtte fra Husbanken for å gjennomføre et forprosjekt innen sommeren 2012. Forprosjektet skal:

- Avklare egnet område/areal for å realisere Framtidens bydel
- Avklare kvalitetskriterier for framtidens bydel
- Avklare samarbeidspartnere for gjennomføringen
- Avklare organisering, budsjett og tidsplan av hovedprosjektet.

Tidligere politisk behandling:

Formannskapet behandlet 30.11.11 sak med forutsetninger for forprosjektet. Den gikk via kommunalutvalget og byutviklingsstyret. Tema i saken var:

- Prosjektdirektiv for forprosjektet (mål, organisering, budsjett, fremdrift).
- Valg av type bydel (eksisterende bydel – offentlig prosjekt eller nytt utbyggingsområde i samarbeid med privat utbygger)
- Modell for utvelgelse av bydel – konkurranse ble bestemt.
- Hvilke utbyggingsområder som skulle inviteres til konkurransen.

De fattet følgende vedtak: *«Formannskapet gir sin tilslutning til forslag til områder som inviteres til en utviklingsfase og prosjektopplegg slik det er beskrevet i saksfremstillingen.»*

Status i prosjektet:

Følgende er gjennomført i løpet av forprosjektet:

- Prosjektleder ble ansatt, prosjektgruppe etablert og prosjektdirektiv for forprosjektet med mål, innhold, budsjett, fremdriftsplan og organisering ble vedtatt (i forrige formannskapssak).
- Felles studietur med næringsliv, politikere og utbyggingsbransje til Trondheim er avholdt.
- Åpen invitasjon ble sendt ut til utbyggere, byggebransjen og fagmiljø. Flere innspill ble mottatt.
- Det er drøftet og vedtatt hvilke type bydel som bør velges for Framtidens bydel. Valget stod mellom en eksisterende bydel i kommunal regi eller et nytt utbyggingsområde i privat regi. Sistnevnte ble valgt (i forrige formannskapssak).
- Det er arrangert en todagers konferanse i Kristiansand om Framtidens bydel med 130 deltakere fra både offentlig og privat sektor.
- Det er utarbeidet et konkurransegrunnlag som fastlegger hoveddrammene/kvalitetskriterier for innhold i Framtidens bydel.
- På bakgrunn av konkurransegrunnlaget er det gjennomført en konkurranse mellom tre inviterte utbyggingsområder. Lumber og Bjørndalen har levert besvarelser. En jury har vurdert besvarelsene og anbefalt Bjørndalen/Skanska som vinner. Flere dialogmøter med vinner har vært utført. Det tas sikte på å inngå en intensjonsavtale med Skanska om utvikling av Framtidens bydel.

- Samarbeid er drøftet med forskningsmiljøene; Universitet i Agder, Sintef, Norges teknisk-naturvitenskaplig universitet og Teknova AS om utvikling og forskning på Framtidens bydel.
- Det er utarbeidet et forslag til prosjektdirektiv for hovedprosjektet med mål, innhold, budsjett, fremdriftsplan og organisering.
- Det er utarbeidet søknader om støtte for å finansiere det videre hovedprosjektet.
- Utkast til sluttrapport for forprosjektet er utarbeidet.
- Gjennom hele prosjektperioden har det vært tett samarbeid med Framtidens byer-programmet.

Problemstillinger:

Valg av Framtidens bydel (lokalisering og hovedsamarbeidspartner):

Bjørndalen (Skanska) og Lumber (Lumber AS) er de to utbyggingsområdene/utbyggerne som har akseptert deltakelse i konkurransen om å bli framtidens bydel (forutsetningene ligger i konkurransegrunnlaget, vedlegg 2.) Bjørndalen og Lumber har gjennom sine besvarelser konkretisert hvordan de vil utvikle sine bydeler innenfor rammene av konkurransegrunnlaget.

Bjørndalens besvarelse tar utgangspunkt i vedtatt reguleringsplan og har forslag til videreutvikling av løsningene i denne.

Lumber har satt krav om at de forplikter seg på å realisere målsettingene som ligger i prosjektet forutsatt at kommunen aksepterer at det åpnes opp for blandet bruk (boliger, kontor/næring, mulig forretning) på halve arealet. Et areal som i dag er avsatt til næring (produksjon/industrirettet) i kommuneplanen. Her har administrasjonen i tidligere saker hvor spørsmål om bolig har vært behandlet, holdt på næringsformålet for å verne om sjønære næringsarealer.

Juryen har vurdert de to besvarelsene (se vedlegg 1). Juryen har bestått av:

- Michael Fuller-Gee, sjefsarkitekt i Arendal kommune, leder av komiteen
- Grete Kvelland Skaara, leder byutviklingsstyret
- Ragnar Evensen, teknisk direktør i Kristiansand kommune
- Eivind Buckner, ansv. eiendomsutvikling J.B. Ugland eiendom
- Karin Høyland, forskningsleder SINTEF, Trondheim.
- Rolf Hagen, ansv. miljø Context as

Deres konklusjon er at Bjørndalen vinner forutsatt at de kan heve kvaliteten på sitt prosjekt ut i fra merknadspunkter juryen har. Dersom Bjørndalen ikke ønsker/klarar dette, forespørres/utfordres Lumber, som tilsvarende må heve kvaliteten på andre punkter.

Det har vært ført dialog med Skanska (Bjørndalen) om juryens resultat og Skanska har skriftlig akseptert de forslagene til kvalitetsheving som juryen har satt. Rådmannen anbefaler at juryens konklusjon følges, og at Skanska velges som hovedsamarbeidspartner med Bjørndalen som Framtidens bydel i Kristiansand.

Antall framtidens bydeler?:

Det har vært reist spørsmål om Kristiansand kan ha to Framtidens bydeler. Det vil si at både Bjørndalen og Lumber velges. Av ressurs hensyn er det for krevende for kommunen å eie et prosjekt med to framtidens bydeler. Det finnes ikke finansiering for å drive et prosjekt med to bydeler. Videre ønsker Miljøverndepartementet heller kvalitet i ett pilotprosjekt enn flere nye pilotprosjekter. Det anbefales at kommunen velger å gå videre med en bydel, Bjørndalen, og ikke begge to.

Innhold i bydelen (kvalitetskriterier for videre utvikling):

Et konkurransegrunnlag for konkurransen ble utarbeidet på grunnlag av kommuneplanens tre satsningsområder og Framtidens byers kriterier for pilotprosjekter.

Kvalitetskriterier for utforming av bydelen er formulert i konkurransegrunnlaget. Miljøkravene i konkurransegrunnlaget er basert på Framtidens byers kriterier for å bli nasjonalt pilotprosjekt. De sier klimagassutslipp skal kuttes gjennom god arealbruk, energieffektive bygg og miljøvennlige energiformer samt lave utslipp fra transport. Videre har det utformet kriterier for å oppnå en sosialt bærekraftig bydel med hovedvekt på universell utforming, bruk av velferdsteknologi, kriminalitetsforebygging, mangfold og godt bymiljø. Prosjektet er blant annet tenkt som pilotområde for utprøving av velferdsteknologi. Dette er et samarbeid med kommunens velferdsteknologisatsning. Utvikling av nye løsninger, innovasjon og forskning skal inngå i prosjektet. Samlet gjenspeiler dette kommuneplanens tre satsningsområder; klimabyen, byen det er godt å leve i, og byen som drivkraft.

Rådmannen anbefaler at konkurransegrunnlaget, Bjørndalens besvarelse, juryrapporten og Bjørndalens tilsvarende på juryens merknader legges til grunn for arbeidet med videre utforming og løsninger i Framtidens bydel.

Samarbeidspartnere:

Prosjektet skal være en møtearena mellom offentlige og private, forskningsmiljøer, byggebransjen, arkitekt- og konsulentbransjen og relevante fagmiljøer. Det er inngått samarbeid med blant annet Skanska, Agder Energi, Agder Wood (prosjekt som eies av fylkeskommunene og fylkesmennene i begge Agder-fylker), UIA, NTNU, Sintef og Miljøverndepartementet v/ Framtidens byer. Vi er blant annet invitert inn i et forskningssamarbeid i regi av NTNU som skal forske på tre ulike framtidens bydeler (Trondheim, Bærum og Kristiansand).

Prosjektopplegg for hovedprosjektet:

Hovedprosjektet er tenkt delt i tre faser: 1. Planfase. 2. Byggefase og 3. Bruksfase..

Kommunens rolle i prosjektet er som tilrettelegger og premissgiver, samt være koordinator mot ulike aktører (sentrale myndigheter – Framtidens byer, forskningsinstitusjoner etc.). Selve planleggingen og byggingen av bydelen skal skje i privat regi av utbyggerne.

Litt nærmere om tidsplan og innhold for hovedprosjektet:

<i>Hovedprosjektets faser:</i>	<i>Tidsplan:</i>	<i>Innhold:</i>
1. Planfase	2012 – 2013/14??	- Endring av vedtatt reguleringsplan. - Utvikling og konkretisering av løsninger. - Inngåelse av avtale med utbygger og Framtidens byer - Søke godkjenning som nasjonalt pilotprosjekt - Kunnskap fra planleggingsfasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter - Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel.
2. Byggefase	2014? - ??	- Kunnskap fra byggefasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter. - Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel.
3. Bruksfase	2015? - ??	- Stimuleringstiltak og holdningskampanjer med nye beboere. - Kunnskap fra byggefasen er delt med byggebransje, samarbeidspartnere og offentlige myndigheter.

- Forskningsinstitusjoner forsker på Framtidens bydel.
- Prosjektevaluering.

Organisering av hovedprosjektet anbefales videreført noenlunde likt med forprosjektets organisering der rådmannens ledergruppe er styringsgruppe for prosjektet. Formannskapet et politisk styringsgruppe. Prosjektgruppen består av representanter fra flere av sektorene.

Følgende hovedmål er formulert:

Bjørndalen på Lund er realisert som en klimavennlig bydel, der samlede utslipp av klimagasser er maksimalt 50 % av praksis i 2012. Prosjektet er et «utstillingsvindu» for læring og til etterfølgelse. Innbyggernes adferd har en miljøvennlig profil og de trives i bomiljøet. Resultatet er nådd gjennom utvikling og bruk av virkemidler basert på kunnskap og nye løsninger som fremmer en miljøvennlig og sosialt bærekraftig byutvikling.

Dette innebærer at følgende delmål er nådd:

- Bjørndalen har lave klimagassutslipp fra transport, - klimateffektive bygninger og tilnærmet CO₂ nøytral energiforsyning.
- Bydelen er godt tilpasset fremtidens lokalklima.
- Universell utforming sikrer likeverdig deltakelse.
- Velferdsteknologi gjør at flere eldre bor trygt og lenge i egen bolig.
- Kriminaliteten er lav
- Et mangfold av ulike menneskegrupper (ulik alder, kjønn, familiestørrelse, inntektsnivå og etnisk bakgrunn) bor i Bjørndalen.
- Prosjektet har ført til samarbeid og kunnskapsutveksling mellom ulike aktører.
- Gjennom forskning og innovasjon er det blitt utviklet nye produkter og løsninger.
- Prosjektet har endret måten vi bygger på. Det har ført til endringer i kommuneplanen, økt kompetanse internt i kommunen og i byggebransjen. Byggebransjen satser på miljøvennlig utforming og innhold i sine prosjekter.
- Prosjektet har stimulert til holdningsendringer blant innbyggerne i bydelen slik at deres levemåte gir lave klimagassutslipp.

Rådmannen anbefaler at det gis tilslutning til skissert prosjektopplegg for hovedprosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Første år av hovedprosjektet er nesten fullfinansiert. Det er søkt og innvilget støtte fra Miljøverndepartement (300.000) og Husbanken (610.000) for hovedprosjektets første år. Det er også søkt støtte fra Regionalt utviklingsprogram Agder 2013 (RUP), men svar foreligger ikke. Kommunen har i sin prioritering av RUP-søknadene bestemt at Framtidens bydel er ett av prosjektene som prioriteres. Dersom sistnevnte ikke blir innvilget må det gjøres en liten avsetning i handlingsprogrammet. Ressursbehovet er spilt inn til rullering av HP.

De fleste støtteordninger har søknadsfrister hvert år, der det gis støtte for ett år av gangen. Det må derfor hvert år søkes på ulike ordninger for å finansiere prosjektdrift for påfølgende år. Dersom støtte ikke skulle innvilges i fremtiden, må kommunen finansiere deler eller hele sin del av prosjektet, eller redusere ambisjonsnivået. Dersom man tenker seg samme ambisjonsnivå for påfølgende år som for hovedprosjektets første år, dreier dette seg om ca 1.000.000 årlig. Eksakt plan for senere faser av hovedprosjektet er ikke lagt. Ambisjonsnivået kan således justeres for å tilpasse finansieringssituasjonen.

Sluttrapport for forprosjektet:

Utkast til sluttrapport for forprosjektet er under utarbeidelse. Rapporten skal beskrive hva som er gjort i forprosjektet. Det vil bli gjort eventuelle justeringer i denne som følge av utfallet av denne saken. Endelig sluttrapport og regnskap må sende Husbanken innen 1 nov for å få utbetalt støtte.

Samlet anbefaling:

Rådmannen anbefaler at Formannskapet gir sin tilslutning til prosjektopplegg for hovedprosjektet og at Bjørndalen velges som Framtidens bydel.

Eirik Martens Svensen, 21.09.12

Sak 185/12: Vurdering av utvidelse i Kongshavn og Kirkevika



Dato: 20.09.2012
Saksnr.: 200900016-44
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Jon Petter Langfeldt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.10.2012

Vurdering av utvidelse i Kongshavn og Kirkevika

Sammendrag:

Byutviklingstyret vedtok på møte 24.05.2012 at administrasjonen skulle se på mulighet for utvidelse av fritidsbåtplasser både i Kirkevika og Kongshavn. Ingeniørvesenet og Parkvesenet har i fellesskap vurdert saken, og fremmer følgende :

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingstyret vedtar ingen utvidelse i Kongshavn eller Kirkevika.
2. Ordinære fremtidige fritidsbåtplasser vurderes av KE (småbåthavnkontoret), og etter samme prinsipper som andre eksisterende småbåthavner.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Bakgrunn for utvidelse i Kongshavn og evt. Kirkevika er begrenset kapasitet i Kongshavn i dag, og da spesielt for korttidsparkering av fritidsbåter. Innerste del av havna er i stor grad forbeholdt fastboende på Randøya. Ytterste del av molo og yttersiden brukes henholdsvis av ferje og av beboere på Frigstad. Ved bygging av ny båthavn i Kirkevika vil det bli frigjort 6 plasser på yttersiden av molo i Kongshavn. Disponibel plass på yttersiden av molo er svært begrenset. En utvidelse med flytebrygge vil komme i konflikt med naboeiendom til Grundekjøn, og vil begrense parkeringsmuligheter for ferjebåt. Et anlegg i Kirkevika og Kongshavn vil måtte bekostes av kommunen og krever ekstra bevilgninger. Utbygging i Kirkevika er mulig, men vil forringe område som friområde, og det vil bli trangt i selve sundet. Dersom det skal gjøres en utvidelse i Kongshavn må det investeres i betongbrygge og båtparkering kun på en side av denne.

6 båtplasser (a 2,5 meter) og 3 parkeringsplasser i Kongshavn er i dag forbeholdt tidligere eiere av denne havnen. Båtplassene ligger på yttersiden av ytre molo. Administrasjonen har vurdert muligheter for å flytte disse plassene til Kirkevika, med båt plassbredde 3,5 meter for å frigjøre disse 6 plassene, alternativt i tillegg også utvide med flere plasser i Kongshavn. For frigivelse av de 6 plassene i Kongshavn ønsker grunneiere 6 nye plasser i Kirkevika med en bredde på 3,5 meter og utvidelse av parkeringsplasser fra 3 til 6 plasser i Kongshavn.

Utvidelse i Kirkevika: (alt. 1)

Nye båtplasser i Kirkevika (alt. 1) vil frigi 6 båtplasser i Kongshavn. Det forutsettes utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Kostnader alternativ 1: 6 plasser i Kirkevika, ingen utvidelse i Kongshavn.

Kirkevika:	
Brygge:	kr. 150.000
Montasje:	kr. 10.000
Trapp:	kr. 15.000
Forvaltning:	kr. 40.000
Mudring:	kr. 100.000
Utarbeidelse av reguleringsplan:	kr. 50.000
Gebyr reguleringsplan:	kr. 100.000

Total: kr. 465.000

Skal brygge legges 15 meter fra nærmeste eiendom må det mudres (medtatt over)

Utvidelse i Kirkevika og Kongshavn: (alt. 2)

En større utvidelse i Kongshavn er vanskelig pga. konflikt (for liten plass) med naboeiendommer, manøvrering av fritidsbåter, ferje og at det er værhardt. Mulig alternativ er å legge betongbrygge ut fra ytre molo med båtparkering (m/utligger) på en side og parkering for ferje på motsatt side. Dette vil gi ca. 8 stk nye båtplasser.

Kostnader alternativ 2: Utvidelse i Kirkevika og i Kongshavn. Her vil det også kreves en reguleringsplan.

Utvidelse i Kirkevika:	kr. 465.000
Betongbrygge i Kongshavn:	kr. 250.000 (Inkl. brygge, fender, forankring, montasje, transport)
Utliggere	kr. 100.000
Forvaltning	kr. 40.000
Diverse,	kr. 60.000
Merkost reguleringsplan:	kr. 100.000

Total: kr. 1.015.000

Når det gjelder vurderinger av utvidelse og forslag til vedtak er følgende vektlagt :

- 1) Utvidelse i Kirkevikavika påvirker området som i dag er del av opparbeidet friområde. Dette friområde er begrenset i størrelse og bruken vil forringes/ begrenses. Parkvesenet kan derfor ikke anbefale denne løsningen.
- 2) Vestsiden hvor en ny brygge er tiltenkt er riktignok bratt men området rundt anlegget vil privatiseres.
- 3) Et nytt bryggeanlegg i Kirkevikavika frigrir kun 6 plasser i Kongshavn. Ytterligere utvidelse i Kongshavn (alt 2) anser vi som vanskelig av 3 grunner.
 - Anlegget kommer i konflikt med brygge /eiendom til Grundekjøen og dermed også mulighet for å parkere ferje vinterstid.
 - Det er værhardt, og ikke særlig gunstig plassering av båtplasser generelt.
 - Parkering av ferje blir vanskelig. Fremtidig tilrettelegging av ferjeparkering her blir vanskelig med en utvidelse av småbåthavn.
- 4) En utvidelse i Kirkevikavika og/ eller Kongshavn er primært tenkt å tilgodese korttidsparkering for fritidsbåter/ hytter. Fastboende har fått 4-5 plasser ekstra og har i praksis overtatt det meste av indre havn. 6 plasser for korttidsparkering er uansett ikke mye med tanke på antall hytter og behov.
- 5) Tømmerstø brygge har korttidsparkering for båter og har butikk. Det er i dag et supplement til Kongshavn.
- 6) Etablering av andre nye båtplasser i området bør tillegges KE (småbåthavnskontoret) og inngå i en ordinær utleieordning.
- 7) En utvidelse i Kongshavn antas å måtte bekostes av kommunen, da tidligere vedtak i BUS medførte ingen parkerings- eller båtplassavgifter i Kongshavn. Bygging og vedlikehold av utvidet antall båtplasser for korttidsparkering/ flytting til Kirkevikavika må bevilges med midler over kommunens budsjetter.

Videre prosess medfører omregulering og relativt store kostnader for å frigjøre 6 ekstra plasser i Kongshavn til privat bruk. Det er i tillegg uheldig å omdisponere et offentlig tilgjengelig friområde til privat småbåthavn. Totalt sett er det vanskelig å foreslå en løsning med utvidelse av Kongshavn. Området og selve havna er begrenset og ikke egnet til utvidelse.

Behov for en kommunal brygge plass på Vestre Randøya bør vurderes i fm. videre utbygging på Randøya. I dag skjer parkering med rutebåt på privat brygge.

Bilde ytterside Kongshavn:



Bilde fra Kirkevika:





Innspill fra beboere på Frigstad representert ved Arnstein Frigstad:
NB! Dette er et innspill fra grunneiere, men ingen bindende avtale.

Flytting av båt plasser – Kongshavn til Kirkeveika

Som et utgangspunkt kunne vi se for oss at båt plassene har en bredde på 3,5 meter, der vi bruker utriggere. Anlegget startet om lag 15 meter syd for 79/15 sin strandtomt og går videre sydoover. Dette for å skape litt avstand til naboen samt å nytte bukta der den er breiest.

Det må lages ei brygge / (skjørt) på om lag 1,5 meter der utriggerne forankres i brygga. Utriggerne kan legges på tvers av bukta (90 grader).

Adkomsten til brygga må være via den eksisterende gangveien fra øst, hvor det lages ei lita trapp ned til brygga.

Bruken av plassene må være opp til den enkelte grunneier, slik det er i dag. For å drifte anlegget kunne vi se for oss å lage noen ekstra meter brygge som kunne anvendes til utleie. Slik det er i dag har vi direkte tilgang via vei, noe vi **ikke** vil få i Kjerkeveiga. At antall bryggemeter blir lengre kan kompensere for dette.

Når det gjelder kostnader ser vi får oss at kommunen må koste selve brygga / skjørtet, mens grunneierne koster **utriggerne**.

Meterprisen for brygga / skjørtet vil ifølge lokale håndverkere kunne ligge på rundt 4 500 kr*. (syrefast stål, med avstivere som forankres i fjellet, med dekke-bord 28 mm x 125mm) Befaring er nødvendig for eksakt pris.

Kostnaden **per plass**, med en gangbar uttrigger og en fortøyningsbom per plass samt festemateriell vil kunne ligge på 12 500 kr. Lengden på uttriggeren er da 7 meter. Monteringskostnader vil komme i tillegg.

Bukta er her så brei (ca.: 60 meter) at brygge pluss utriggere ikke vil komme i konflikt med bruken for Vrånes eiendom på motsatt side i bukta, og brukere som er nordenfor brygga.

Felleseiet på Frikstad har tidligere avgitt **fri grunn** til kommunens parkeringsanlegg i Kongshavn (1988.) Dette ble kompensert med 3 parkeringsplasser til grunneierne. Vi ser det som rimelig at vi kan bli tildelt en plass per grunneier og ikke ½ slik det er i dag.

Grunneierne på Frikstad eier for øvrig mesteparten av eiendommen langs Kongshavnveien fra Hoksvannet til brygga, og deler av eiendommen langs Kystveien – hvor høvelig parkering eventuelt kan ordnes.

(* Skjærgårdsbygg på Flekkerøya antyder at ei brygge av denne type, vil ha en anslått kostnad fra 3000 kr per meter og opp til 6000 kr per meter, avhengig av hvor robust forankringen i fjellet er.)

Tidligere avtale inngått med grunneiere:

AVTALE OM NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE I SJØBOVIGEN.

Mellom Kristiansand kommune og eiere av grt 79 bnr 1,4,7,8,9,13 inngås slik avtale:

1. Grunneierne stiller på egne og senere eieres vegne deler av eiendommen til varig rådighet for kommunen og almenheten som friluftsområde.
Friluftsområde og byggeområde er vist på avtåens kartbilag og kommunen vil sørge for at områdets avgrensning vises i marken med faste merker.
Eieren beholder eiendomsretten og forvalter sin bruk etter denne avtales bestemmelser.
Avtalen skal tinglyses på eiendommen.
2. Kommunen har rett til å tilrettelegge for almenhetens friluftsliv. Det legges vekt på enkle innretninger og god terrengtilpassing. Med innretninger menes:
 - Etablering av sti med maksimum bredde 2 meter. Restaurering av eksisterende trapp.
 - Skilting og merking av sti og naturområde.
 - Toalett og renovasjon.
 - Trapper, lekapparater, badebrygge, sandstrand o.l.
3. Kommunen skal sørge for renhold og tilsyn med området og kan foreta rydding og naturskjøtsel. Det skal tas rimelig hensyn til eierens øvrige eiendom.
4. Med unntak av området som på kartskissen er avsatt til byggeområde (skravert område), er lagring av båter eller annet utstyr ikke tillatt. Det samme gjelder fortoyingsbølter. Almenheten skal fritt kunne ferdes langs bryggene for å komme ut til friområdet.
5. Kommunen har ikke rett til å bruke området til annet enn natur og friluftsområde.
6. Pris for rettighetene etter denne avtale settes til et engangsbetrag på kr. 10.000,-.
7. Denne avtalen er en forutsetning for dispensasjon til reguleringsplankrav.

Kristiansand den 22.10.08

79,1 Grunneier (personnr)

Edgar Ellingsen

Kristiansand kommune

79,4 Grunneier (personnr)

Steen Riedel

03072735772

79,7 Grunneier (personnr)

Bert M. Wold

07104441181

79,8 Grunneier (personnr)

Harry Tallep

200834.39956

79,9 Grunneier (personnr)

Ann Kristin

201232.42382

79,8 Grunneier (personnr)

Arvid Riedel

171060.57361

79,8 Grunneier (personnr)

Lyell L. Tallep

050441.33700

Sak 186/12: Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

18. Solstudie mars 21 _kl 14 og kl 15
3. Detaljregulering for del av Lumber plan id 1047
5. 19-09-2012 - Reguleringsbestemmelser - Lumbervn 48 mfl
21. Naboforhold_Utsikt mot øst sett fra Albert_Friis_med ny bebyggelse
20. Naboforhold_Illustrasjon ny bebyggelse sett fra 62a
19. Naboforhold_Illustrasjon ny bebyggelse sett fra 62b
17. Perspektiv 6 Ned lumberveien
16. Perspektiv 5 Fra havet
15. Perspektiv 4 Amalienborg 1
14. Perspektiv 3 på stien i skyllingsheia
13. Perspektiv 2 Fra Lumber
12. Perspektiv 1 Amalienborg 2
9. A20-1 Utomhusplan illustrasjon
8. Illustrasjon- for del av Lumber - plan id 1047
7. Regulanens oppsummering høringsuttalelser med kommentarer
4. Detaljregulering for del av Lumber -kjellerplan id 1047 - 06-07-12
2. Situasjonsskart
25. Saksprotokoll BUS 14-12 - off ettersyn
24. Saksprotokoll 54-10 - Kommutev - næringstrategi
23. Saksprotokoll 206-09 - Bystyret - Kdelplan endr
22. Saksprotokoll 55-06 - BUS - offettersyn
11. Snitt A2
10. Snitt A1
6. Planbeskrivelse - rev 06.07.2012
1. Oversiktskart 1-10 000



Dato: 18.09.2012
Saksnr.: 201107313-57
Arkivkode O: GNBN: 14,1141

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.10.2012
24.10.2012

Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Faveo prosjektledelse AS, i samarbeid med sivilarkitekt Arild Lauvland, Arkade og sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer forslag til detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. på vegne av grunneierne i området. Formålet er å legge til rette for boligutbygging. Regulanten har en målsetting om at området skal kjennetegnes som et miljøvennlig prosjekt og har søkt om å bli fremtidens bydel i Kristiansand.

Planområdet ligger mellom Lumberkrysset og Lumber næringsområde i Vågsbygd. Elkem ligger nordøst for planområdet. Sør for planområdet ligger Skyllingsheia som innbefatter et viktig lokalt grøntområde.

Planforslaget legger til rette for en relativt tung utnyttelse av et eksisterende villaområde sentralt i Vågsbygd. Dette er i tråd med føringene i kommuneplanen om å bygge tett nær opp til senterområder og kollektivtilbud. Hovedutfordringer i området i forhold til boligkvaliteter på de nye boligene er at området ligger relativt nær en stor industribedrift og et næringsområde og at det bygges i et område som ligger på nordøstsiden av et høydedrag, noe som har betydning særlig for lysforholdene. Naboer og velforeninger er opptatt av utbyggingens konsekvens for det mye brukte friluftsområdet Skyllingsheia og for eksisterende boliger som blir liggende etter utbyggingen.

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen reiste innsigelse til planforslaget bl.a. på bakgrunn av manglende ivaretagelse av barn- og unges interesser. Etter at planen ble endret og noen føringer ble presisert har begge myndigheter trukket sine innsigelser.

Det er alltid en utfordring å omforme et eksisterende villaområde til en tyngre utnyttelse. Kommunen ønsker en tettere utnyttelse i sentrale områder nær senterområder og metrolinjen. Det er åpenbart at det vil bli en endret situasjon for de eksisterende boligene med en slik omforming, og det vil derfor alltid bli en avveining av hva som er akseptable konsekvenser for solforhold, utsikt, trafikk og innsyn. Teknisk direktør mener at de konsekvenser som er beskrevet bør være akseptable i et så sentralt område i Vågsbygd.

Teknisk direktør mener at de endringer som er gjort gir et utbyggingsprosjekt med bedre kvaliteter for de nye boligene og tar tilstrekkelig hensyn og ivaretar Skyllingsheia som et bynært skogsområde.

Ved en feil er ikke eksisterende Lumbervei regulert etter kommunal veinormal. Det er heller ikke regulert detaljert nok for de eksisterende boligene på Solodden. Dette foreslås derfor gjort i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. sist datert 17.09.2012 og plankart for kjellerplan datert 05.07.2012, med bestemmelser sist datert 19.09.2012.
2. Planen endres som følger:
 - a. Del av eksisterende Lumberveien øst for BK2 reguleres etter kommunal veinormal.
 - b. BF2, eksisterende bebyggelse på Solodden, reguleres med dagens møne og gesims, BYA og antall boenheter.
 - c. Plannavn på plankart og bestemmelser endres til "Lumberveien 48 m.fl."
3. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart 1:10 000
2. Situasjonsskart 1:2 500
3. Plankart, sist datert 17.09.2012
4. Plankart parkering 05.07.2012
5. Bestemmelser, sist datert 19.09.2012
6. Planbeskrivelse, sist datert 06.07.2012
7. Regulantens oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
8. Illustrasjonsplan
9. Illustrasjonsplan – utomhus (ikke endret etter offentlig ettersyn)
10. Snitt A1
11. Snitt A2
12. Perspektiv 1
13. Perspektiv 2
14. Perspektiv 3
15. Perspektiv 4
16. Perspektiv 5
17. Perspektiv 6
18. Solstudie 21. mars kl. 14 og 15 (ikke oppdatert etter offentlig ettersyn).
19. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra 62 b
20. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra 62 a
21. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra G/Bnr: 14/32
22. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken:

- 55/06 – Byutviklingsstyret – Reguleringsplan nr. 1047 Lumber. Vedtak om offentlig ettersyn.
23. 206/09 – Bystyret – vedtak av endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd.
24. 54/10 – Kommunalutvalget – vedtak av næringstrategisk vurdering
25. 14/12 - Byutviklingsstyret – vedtak om offentlig ettersyn.

Utrykte vedlegg

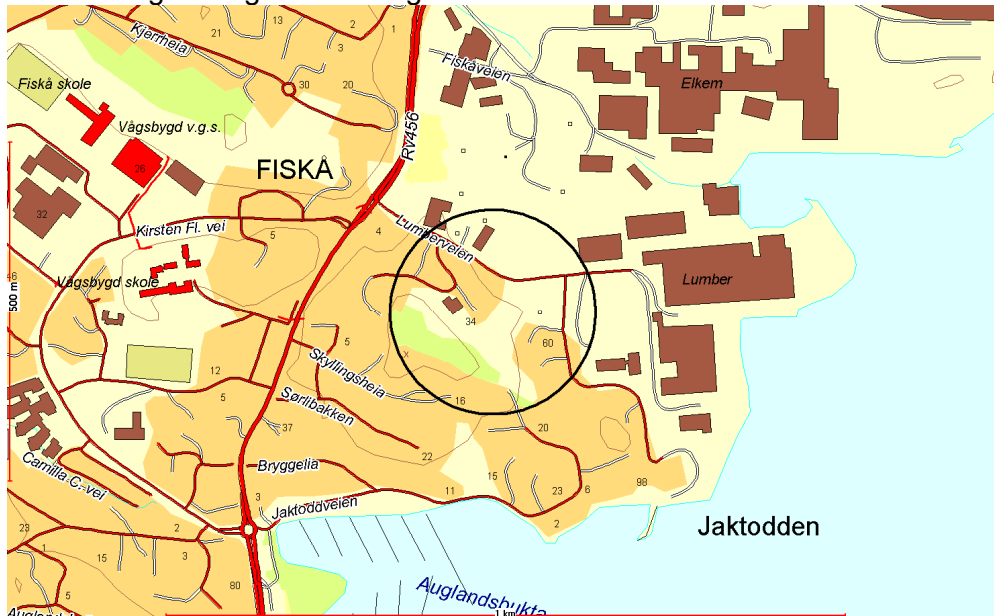
1. Næringsstrategisk vurdering
2. Endret kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet.
3. Rapport Biologisk mangfold v/Agder naturmuseum
4. Sjekkliste ROS-analyse
5. Støyrapport v/Sinus, datert 25.05.2011
6. Støyberegning v/Sinus, datert 17.06.2004
7. Møtereferater fra møte med naboer og velforening (5 stk)
8. Inspirasjon materialbruk
9. Naboforhold – eksisterende situasjon sett fra 62 a, b og G/Bnr: 14/32
10. Rapport – arkeologiske undersøkelser
11. Illustrasjon parkeringsanlegg

BAKGRUNN FOR SAKEN

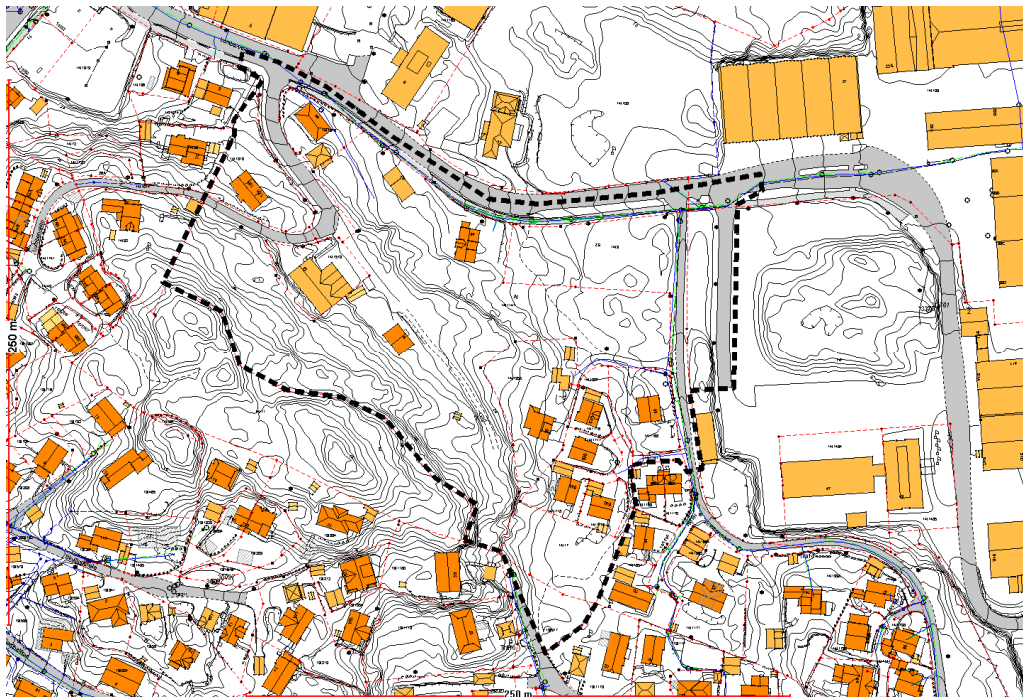
Faveo prosjektledelse AS, i samarbeid med sivilarkitekt Arild Lauvland, Arkade og sivilingeniør Arild Reinertsen, fremmer forslag til detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. på vegne av grunneierne i området. Formålet er å legge til rette for boligutbygging. Regulanten har en målsetting om at området skal kjennetegnes som et miljøvennlig prosjekt og har søkt om å bli fremtidens bydel i Kristiansand.

Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom Lumberkrysset og Lumber næringsområde i Vågsbygd. Elkem ligger nordøst for planområdet. Sør for planområdet ligger Skyllingsheia som innbefatter et viktig lokalt grøntområde. Vis-à-vis Lumberveien finner vi Amalienborg, tidligere bolig til Kirsten Flagstad og verneverdig.



Topografien i det nye boligområdet heller mot nordøst. Adkomstene inn i det nye området blir fra Lumberveien. Lumberveien har i dag separat gang- og sykkelvei fra Lumberkrysset og ned i området.



Planens innhold

Planforslaget er grundig beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Her nevnes hovedgrepene.

Det legges til rette for en relativt høy utnyttelse i området og boligbebyggelsen planlegges som blokkbebyggelse med varierende høyder fra 2 til 5 etasjer. Det åpnes for maksimalt 149 nye boenheter. Alle nye bygg blir med flate tak. Ved full utbygging vil 6 hus bli revet. Utbygger har hånd om husene som skal rives. I sydøstre del av området reguleres 4 eksisterende boliger inn med dagens situasjon.

All parkering legges under bakken i parkeringskjeller bortsett fra noen handicap-plasser på bakkeplan. Det er krav om minimum 50 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst halvparten av dette skal være på terreng.

En eksisterende kvartalslekeplass syd for området reguleres inn og rustes opp i forbindelse med utbyggingen. Det legges i tillegg til rette for en sandlekeplass inne i boligområdet, samt at den delen av Skyllingsheia som er del av planområdet, reguleres som friområde og tilrettelegges med turstier.

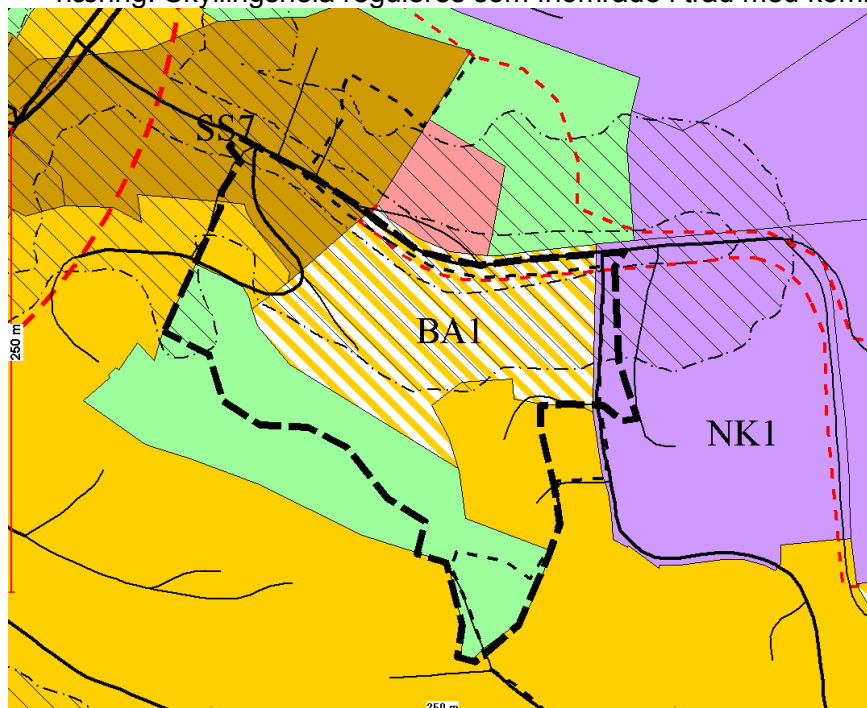
Området er utsatt for støy fra Elkem. Det er utarbeidet en egen støyvurdering og temaet behandles senere i saksfremlegget. Området som skal bygges ut heller mot nordøst, noe som skaper utfordringer for sol og skyggeforhold.

Det vil være aktuelt med nye veinavn i området. Dette er ikke fastsatt og vil bli tatt opp som egen sak i navnekomiteen.

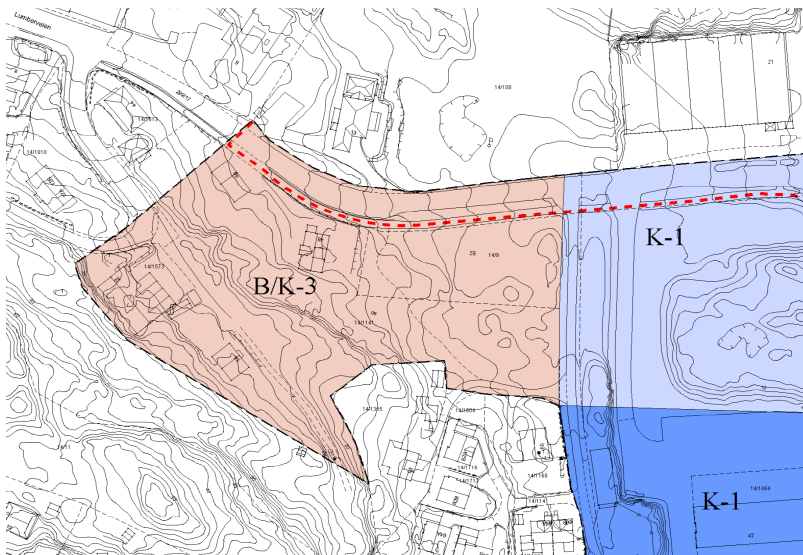
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

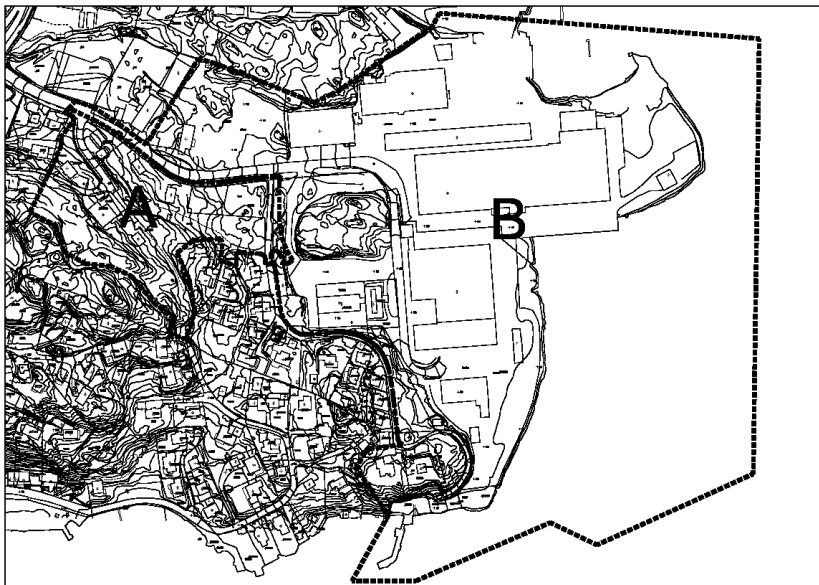
- Kommuneplanen viser området som kombinert formål næring/bolig, grønt og sentrumsformål. Planforslaget legger nå byggeområdet ut som rent boligområde uten næring. Skyllingsheia reguleres som friområde i tråd med kommuneplanen.



- Endringen av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet er nå innarbeidet i kommuneplanen. I bestemmelsene ble det sagt at området ikke kan bygges ut før økt vei- og krysskapasitet blir etablert i henhold til vedtatt reguleringsplan for riksvei 456 Vågsbygdveien til og med Lumberkrysset. Det er også en begrensning om at det maksimalt kan bygges ut 14.000 kvm i B/K-3 (d.v.s. det aktuelle planområdet). Nedenfor vises et utsnitt av endret kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet.



- Reguleringsplan: Kvartalslekeplassen i syd er tidligere regulert i reguleringsplan for G/Bnr: 13/13, Jaktodden, vedtatt 15.02.1978. Planområdet for øvrig er uregulert. Et arbeid for regulering av resten av Lumberområdet er under arbeid. Planavgrensingen er vist nedenfor.



Tidligere saksgang

Et forslag til reguleringsplan for området var oppe til behandling i 2006 og ble lagt ut på offentlig ettersyn. I vedtaket ble det vist til Bystyrets vedtak pkt 7 av forrige kommuneplan (21.09.2005). Bystyret gjorde følgende vedtak:

«Bystyret ønsker en revurdering av arealdisponeringen for Lumberområdet vedtatt i kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Nye formål bør være nærings- og offentlige formål. Endringen vurderes fremmet som reguleringsplan. Oppgaven innarbeides i handlingsprogrammet 2006-2009.»

I påvente av oppfølging av dette vedtaket ble arbeidet med reguleringsplanen stoppet. Oppgaven ble løst ved å gjøre en endring av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Denne ble vedtatt av Bystyret 08.12.2009 ved følgende vedtak:

«1. Bystyret vedtar endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, alternativ 2 slik det framgår av plankart datert 06.02.2009. Tilhørende bestemmelser, sist revidert 03.11.09 vedtas.
(Enst.)

2. Bystyret ber om at rådmannen legger fram en næringsstrategisk vurdering av

fordeling mellom kontor og industri på K/I-5 før reguleringsplan for området legges ut på høring. Vurderingen skal også svare på nødvendig omfang av industri kai på Lumber.

Arbeidet med næringsstrategisk plan gis høy prioritet slik at forslag til reguleringsplan for området kan legges ut på høring så raskt som mulig. (Enst.)

3. Bystyret stiller seg positiv til at område K-2 kan utvikles med kombinert kontor- og boligformål, og benevnes B/K-2. Den aktuelle utnyttelsen avklares i reguleringsplan for Lumber området. Det er en forutsetning av reguleringsplanen legger til rette for Elkems videre utvikling. Bystyret oppfordrer til at Elkem og Lumber samarbeider for å finne omforente og langsiktig gode løsninger for den samlede utnyttelsen av området. «

En næringsstrategisk vurdering ble lagt frem til behandling i kommunalutvalget 09.11.2010. Det ble vedtatt at den skal være førende for arbeidet med reguleringsplan for Lumber (Saksnr: 54/10).

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 24.06.2011 med frist 19.08.2011. Ved en feiltakelse ble ikke offentlige instanser varslet. Disse ble derfor varslet 23.08.2011 med frist for merknader 23.09.2011. Samtidig ble det varslet oppstart av områderegulering for resten av Lumberområdet. Det kom inn 9 merknader. Viktige tema var trafikkforhold, bokvaliteter og forholdet bolig/næring.

Vedtak om offentlig ettersyn:

26.01.2012 vedtok byutviklingsstyret å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. Vedtakets pkt 2b) ba om at det skulle "utarbeides et alternativ der område BLK1 flyttes nærmere Lumberveien 4, og lekeplass legges mellom byggeområdet og grøntområdet." Et slikt alternativ ble lagt ut på offentlig ettersyn sammen med det opprinnelige.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.02.2012 – 27.04.2012 (utsatt høringsfrist). Det kom inn 15 merknader (inkl. uttalelse fra barn- og unges representant). Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 26.04.2012

- Det reises **innsigelse** til planen på bakgrunn av:
 - Manglende ivarettatt hensyn til og vurdering av rekreasjons- og friluftsinnteresser.
 - Manglende ivarettatt hensyn til og vurdering av barn- og unges interesser.
 - Uklarheter rundt utforming og utnyttelse av parkeringsarealer og boder.
- De har følgende **faglige råd**:
- De har kommentarer til at plankart og bestemmelser ikke harmonerer. Bestemmelser for energianlegget må vurderes. Bestemmelse om støysikring bør spesifiseres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viser til saksfremlegget for beskrivelse av endringer som har ført til at fylkesmannen har trukket sin innsigelse. Bestemmelser for energianlegget og støysikring er innarbeidet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 27.03.2012

- Det reises **innsigelse** til at utnyttelsen er for høy, og at planen i liten grad tar hensyn til barn- og unges interesser. De ønsker også at der vurderes om kontorformål er et bedre egnet formål for blokka BB3.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viser til saksfremlegget for beskrivelse av endringer som har ført til at fylkeskommunen har trukket sin innsigelse. Plan- og bygningsetaten mener at man med reduksjon av blokka og en bevisst håndtering av vegetasjon på Skyllingsheia, vil denne fungere godt

som en boligblokk. Utbygger ønsker at dette rendyrkes som boligområde og at næringsarealene legges nede på Lumberområdet.

Statens Vegvesen, brev datert 30.03.2012

- Foreslår en presisering av rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Dette er innarbeidet i planforslaget.

Solodden velforening, brev datert 27.03.2012

- Merknaden gjelder hovedsakelig Lumberveien 58 og 60 og trafikksikkerhetstiltak. Men de mener også at de andre blokkene er for høye og dominerende.
- Mener boligblokker så tett inn på eksisterende boliger vil forringe verdien av boligene og ødelegge idyllen alle opplever i dag. I dag er det et rolig område med eneboliger og tomannsboliger – en drømme plass. Har i dag små usjenerte tomter med ingen eller lite innsyn.
- Selv om regulant har endret noen bygg mener de fremdeles at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til nåværende beboere. De ønsker bygg minst en etasje lavere og Lumberveien 58 og 60 må bygges mindre, eller i samme stil som husene som står der i dag.
- Lumberveien 60 - Negative effekter av utbyggingen: økt trafikk, utkjøring fra garasje vil krysse skolevei, to utkjøringer vil skape farlige situasjoner, mer støy i området, mer trafikk på kyststi og i gata, 62 a og b vil få 8-10 leiligheter med direkte innsyn til deres hage, uteplass, stue og soverom i 2. etg, Også 64 b og 66 a og b vil få økt innsyn på en ellers fin solplass. Den nye blokka vil komme veldig nær eksisterende boliger og stenge for lys og utsyn. Småhusene på «tunet» vil bli innestengt av blokker, og dette vil forringe verdien. Særlig 62 a og b vil bli klemte mellom to massive blokker. Den planlagte blokka må reduseres med minimum 1 etg. En blokk på 2-3 etg med 8-10 leiligheter passer ikke inn i allerede etablert villaområde. De foreslår heller et tilsvarende hus som i dag, evt. tomannsbolig, med stue og veranda østvendt. Dagens gjesteparkering er langs gjerdet til nr. 60. Hvor skal gjester nå parkere? Veien er smal og de er bekymret for om det blir trygg og god trafikkavvikling.
- Lumberveien 58 – negative effekter av utbyggingen: Tar bort sjarmen ved å bo i et villaområde, verdiforringelse, mye innsyn fra blokkene inn til eksisterende boliger – uansett ny bebyggelse må det skjerming på plass, blokka er for massiv og virker ruvende, Eksisterende huseiere i området har gjort store investeringer i boligene. De frykter at nye beboere vil krysse over tomte til 64a fordi dette vil bli lettest – skjerming må også her på plass, bekymret for situasjonen vedr. gjesteparkering.
- Kloakk og overvannsnett er overbelastet og må skiftes eller utbedres.
- Det er i dag privat vei opp til boligene. Brukerne av kyststien må bruke denne. Det er ønskelig at kommunen overtar eieransvaret for veistubben. De er redde for å være ansvarlige for andre brukere.
- Perspektivtegningene er misvisende. De viser situasjonen i fugleperspektiv. Blokkene langs veien er på 4-5 etasjer, noe som kan bety bygninger på 15 m i et område med ellers lave småhus. Håper på forståelse for de tar opp. Lumber as har planer om å bygge ut 120 boliger. Dette er mer enn nok for området. Lumberveien 58 og 60 må ikke godkjennes slik det foreslås, men helles bygges i forenelig arkitektur og størrelse med eksisterende boliger. De mener også at blokkene opp mot Skyllingsheia er for høye.
- Trafikksikkerhet: Under og etter utbyggingen vil trafikken øke. Det er mange gående og syklende i området i dag. Det må lages sluse på sykkelstien overfor deres innkjøring. Det er allerede i dag mange nesten-ulykker. Utbyggingen vil gi økte trafikk i området. Ytterligere sikring av myke trafikanter er påkrevet. Fartsdempende tiltak i selve veien bør på plass.
- De håper merknaden vil bli tatt til følge og at kommunen legger til rette for trafikksikkerhetstiltak ved planlegging av veier og sykkelstier i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.

Foreldreutvalget (FAU) ved Vågsbygd skole, brev datert 11.04.2012. (vedlegg – brev fra

Vågsbygd skole til forrige planforslag, 13.11.2000).

- Skolen har 1.-7. trinn. Skolen opplever nå at nærmiljøet er under sterkt utbyggingspress. Det forventes økt elevtall ved skolen. Skolen bruker nærmiljøet til uteskole. Det er begrenset hvor langt de yngste kan gå til egnet uteområde. Skyllingsheia og et skogsområde nær Fiskåtangen har vært i bruk. P.g.a. utbyggingen av Vågsbygdveien er deler av skogen ved Fiskåtangen fjernet, og nå er det Skyllingsheia som gjenstår. FAU og Vågsbygd skole ønsker å understreke betydningen av å ha et skogsområde i nærheten av skolen. Uteskole er et viktig tiltak for å gi elevene aktiviteter i skoledagen, bl.a. for å forebygge overvekt. Skyllingsheia inviterer til allsidig aktivitet, og utsikten er fantastisk og brukes av skolen bl.a. til å øve inn begreper som fjord, bukt, nes, fyr osv. FAU og skolen har ikke generelle protester mot utbyggingen, men merknaden retter seg mot den delen av utbyggingen som har betydning for det eneste lille gjenværende skogsområdet midt i Vågsbygd. BB3 vil komme så høyt og tett på friområdet at den vil medvirke til en vesentlig forringelse av området som lekeplass og rekreasjonsområde.
- Vedlagte brev fra Vågsbygd skole til forrige planforslag (2000) tar opp den samme problemstillingen og sier også at Skyllingsheia er helt uvurderlig og uerstattelig for Vågsbygd skole.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- BB3 er endret i form og høyde. Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.

Vågsbygd elevråd, brev mottatt via e-post 13.04.2012

- Elevene er opptatt av å ikke miste sin turplass på Skyllingsheia. Elevene vil at området skal kunne brukes også under utbygging av Lumber. Elevrådet er bekymret for forsøpling og ødeleggelser på Skyllingsheia. Heia blir mer synlig. De har vært plaget med hærverk og forsøpling på skolen og er nå bekymret for turplassen.
- Sitater fra de minste elevene: «Håper ikke vi mister blåbærheia, det er så gøy å leke krig der» - gutt 8, «Jeg håper ikke de ødelegger den eneste uteskoleplassen vi har igjen» - jente 7, «Jeg liker godt å ha turdag opp der, særlig for å se soloppgangen» - gutt 9.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten har forståelse for elevrådets bekymring. Selve Skyllingsheia skal ikke bygges ned, men det vil bli en tettere, bymessig bebyggelse nær opp til heia. Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.

Tidl. leder av Jaktodden velforening, brev datert 12.04.2012.

- Det er ikke aktivitet i velforeningen og de kan derfor ikke uttale seg til utbyggingen, men viser til tidligere uttalelser i byggesaker som gjelder Lumberområdet. De har tidligere bedt om at kommunen sparer Skyllingsheia mot omkringing og bebyggelse som kan redusere Skyllingsheias verdi som friområde og lekeplass. Det vises også til tidligere uttalelser vedr. grøntområder og stiforbindelser.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering

Vågsbygd vel, brev datert 12.04.2012.

- Takker for at de har fått planen på høring. Viser til at utbygger sier de har hatt tett dialog med naboer og velforening, men Vågsbygd vel har ikke fått invitasjon til møter eller dialog. Dette er beklagelig, da Vågsbygd vel har vært engasjert i utviklingen av dette sentrale området i bygda i årtier. Det var de som i sin tid foreslo å legge Skyllingsheia grønt. De er primært positive til bærekraftig utvikling i bygda, samtidig som de ser viktigheten av å ivareta historisk identitet og grønnstruktur. Deres ønske er konstruktiv dialog.
- Bymessig fortetting forsterker betydningen av eksisterende grønnstruktur. Dette oppfattes som første trinn i en formidabel fortetting og omarbeiding av Lumberområdet. Dette sammen med andre større prosjekter i sentrale deler av Vågsbygd forsterker Skyllingsheias betydning som grøntområde.
- Miljømessig prosjekt? Det vises til grønnstrukturplanen der området helt ned til Tyskerveien er vist som et grøntområde med 1. prioritet. Den største blokka planlegges

her, og kan ikke være forenelig med at området skal kjennetegnes som et miljøvennlig prosjekt. De mener bestemt at denne blokka må tas ut av planforslaget. Blokka vil gjøre åssiden til en bakgård og frarøve turgåerne her følelsen av å være i blåbærskog. Det vises også til behovet for å bevare grønne lunger for å forebygge mangel på fysisk aktivitet og økende fedme blant barn og unge.

- Graden av fortetting er for høy. Det vises til at kun en liten del av området har sentrumsformål i kommuneplanen, men at hele området har krav om 25 kvm uteoppholdsareal når det er 80 kvm som er normen utenfor sentrumsområder. De ber om at det for BB4 vurderes alternative løsninger/avbøtende tiltak, da den vil bli liggende svært tett opp til eksisterende naboer.
- Utbyggingen vil generere økt trafikk og det vil derfor bli behov for alternativ adkomstvei. Det bør allerede nå vurderes alternativ adkomst fra rundkjøring ved Fiskå.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.

Eva Albert og Pål Friis, brev datert 09.04.2012.

- Illustrasjoner er vedlagt.
- A. De har tre kommentarer til utbyggingen i forhold til egen eiendom: 1. De går imot en 4. etg. I Lumberveien 12 A og B. Blokk BB4 vil med en 4. etg. sperre for deres sjøutsikt. Innsyn til deres hage vil også bli et problem. 2. Amalienborg aveny er jålete og ønsker at navnet Lumberveien opprettholdes. Det vises til planbeskrivelsen der det legges opp til bruk av naturmaterialer. Kan de regne med at dette gjelder hele området? 3. Vannledningen for deres hus går over eiendom 14/97. Vi regner med at denne må legges om i forbindelse med utbyggingen og forventer en skriftelig bekreftelse på at dette skal skje for utbyggers regning.
- B. Til utbyggingen generelt: Uttrykker bekymring for hva den massive utbyggingen gjør med området som helhet og grøntområdet Skyllingsheia i særdeleshet. Menes det alvor med å bli en fremtidens bydel må det ikke bygges på oversiden/vestsiden av Tyskerveien jfr. Grønnstrukturplanen. Dette er den eneste gjenværende «Hundremeterskogen» på sjøsiden av Vågsbygdveien. BB3 vil gjøre åssiden langs Skyllingsheia til en utrivelig bakgård, og forringe «vår lille Baneheia» betydelig.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering når det gjelder Skyllingsheia. 4. etasjen i BB4 legges mot nord. Albert og Friis vil dermed beholde sjøutsikten, mens utsikten mot Fiskå vil bli redusert.
- Omtalen av materialbruk i planbeskrivelsen gjelder hele området. Dette er for øvrig ikke sikret som et krav i bestemmelsene.
- Veinavn vil bli behandlet i navnekomiteen.

Naturvernforbundet i Kr.sand, brev datert 12.03.2012.

- De mener det er nødvendig og ønskelig at byen fortettes, men samtidig er det viktig at fortettingen skjer på en smart måte med minst mulig påvirkning på grønne lunger og matjord. Skyllingsheia bærer preg av mye bruk som friluftsområde. Det er også registrert stor aktivitet av hakkespetter, noe som er indikator på god biologisk aktivitet i området. Skyllingsheias funksjon sammenlignes med Ringknuten på Lund og Duekniben på Grim. Grøntområdet må bevares og utbygger må pålegges ekstra hensyn til naturområdet i utbyggingsfasen. Det bør være uaktuelt å felle trær eller gjøre andre inngrep.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.

Lisbeth og Rolf Inge Kristiansen, brev datert 13.04.2012.

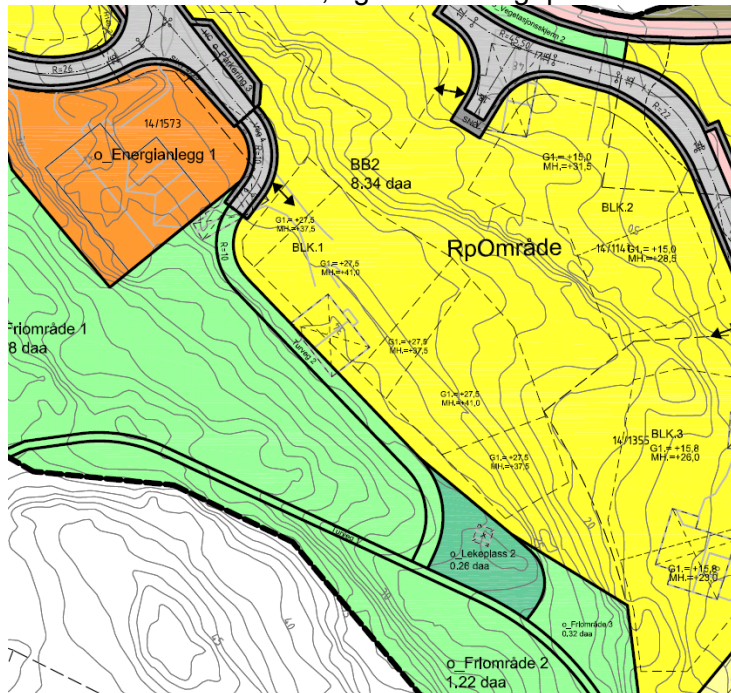
- De finner planene akseptable og har ingen innvendinger mot bl.a. BB4 med 3 etg og en tilbaketrukket 4. etg.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ingen kommentar.
<u>Eplehagen barnehage, brev datert 26.04.2012.</u> - Barnehagen ligger mellom Elkem Fiskaa og Lumber. De benytter naturområde i nærheten. Byggevirksomhet i området gjør det vanskeligere og vanskeligere å finne fine turområder. De mener blokka BB3 må tas ut av planen da den vil forringe grøntarealet og friområdet på Skyllingsheia betraktelig. Plan- og bygningsetatens kommentar - Det vises til plan- og bygningsetatens vurdering.
<u>Ja til bevaring av hele Skyllingsheia som friområde! Underskrifter mottatt 30.04.2012.</u> - I underkant av 190 underskrifter har skrevet under på følgende tekst: - Et enstemmig bystyre vedtok i 1192 at kommunens eiendom G/Bnr: 14/11 som utgjør høydedraget på Skyllingsheia, skulle bevares som friområde. Initiativet kom fra Vågsbygd vel og ble støttet av skoler og barnehaver som brukte og bruker området mye. Men friområdet omfatter mer enn kommunens eiendom. Dette illustreres av vedlagte skisse fra kommunens grønnstrukturplan. I forbindelse med (den første) utbyggingen på Lumber som nå er ute på høring, planlegges bygd en blokk langs hele oversiden av Tyskerveien. Denne blokka vil «pakke inn» åsen langs Skyllingsheias østside og gjøre «100meters skogen» her til en bakgård. Reguleringsplanen legger opp til 153 nye boenheter. I neste omgang planlegges totalt 430 nye boenheter pluss næringspark på Lumberområdet (Fvn 29/7/2011). Ny blokkbebyggelse i Auglandsbukta er også vedtatt (71 boenheter). Vi kan altså forvente en fortetting uten sidestykke i Vågsbygd og en formidabel økning av befolkningen på sjøsiden av Vågsbygdveien mellom Fiskå og Augland. Vi, og fremtidens beboere enda mer, både barn og voksen, trenger derfor å bevare hele Skyllingsheia som friområde. Det innebærer at den planlagte blokk BB3 på vestsiden/oversiden av Tyskerveien ikke bygges! Plan- og bygningsetatens kommentar - Ca. halve Skyllingsheia er tatt inn i reguleringsplanen. Dette arealet tilsvarer Lumber AS sin eiendom. Utbyggingen er innenfor det som er vist som byggeområde i kommuneplanen. Det vises forøvrig til plan- og bygningsetatens vurdering.
<u>Lumber AS, Engervik AS, Håkon Skjelsbæk og sameiet Lumberveien 60, brev datert 26.04.2012.</u> - De kan ikke anbefale alternativ 2 for blokka nærmest Skyllingsheia. De mener dette gir en dårligere planløsning med mindre kvaliteter i utearealene. Samtidig vurderes alternativene som likeverdige i forhold til utsikt og opplevelse av Skyllingsheia. - De motsetter seg rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien. De viser til at naboområdet SS6 ikke har fått tilsvarende krav og mener det er manglende likebehandling. Plan- og bygningsetatens kommentar - Når det gjelder de alternative planforslagene vises det til plan- og bygningsetatens vurdering. - Reguleringsplan for SS6 hadde også et rekkefølgekrav til oppgradering av Vågsbygdveien. Dette var knyttet til vedtak om omlegging av Vågsbygdveien. Utbyggingen av SS6 ble stoppet en periode som følge av dette. Rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien vil være en konkret vurdering i hver enkelt plan. På bakgrunn av trafikkanalysen, som viser at ca. 30 % vil belaste veisystemet utover i Vågsbygd er kravet satt slik det er foreslått. Selv om veien nå er i ferd med å bli vesentlig forbedret rundt Lumber og Auglandsbukta, vil all trafikk som settes på systemet påvirke trafikkmønsteret utover i Vågsbygd.
<u>Barn- og unges representant, e-post datert 24. april + e-postkorrespondanse med Vågsbygd vel.</u> - Støtter bl.a. Vågsbygd vels ønske om å ta ut blokk BB3 av planen. Det er den delen av planen som må tilpasses kvalitetene på Skyllingsheia, ikke omvendt.

Endringer etter offentlig ettersyn/Håndtering av innsigelser

Det ble sendt ut to alternative forslag til offentlig ettersyn. Det alternative forslag viste BB3 trukket noe mer ned i lia, og turveien lagt på baksiden av denne blokka.



Plan- og bygningsetaten mener at dette gir en dårligere løsning. Tyskerveien bli ikke bevart, da stien blir lagt i en annen trasé. Endringen synes heller ikke å endre utbyggingens effekt på Skyllingsheia vesentlig. På denne bakgrunn er det kun arbeidet videre med en bearbeiding av alternativ 1.

Etter offentlig ettersyn har det i hovedsak vært dialog med Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannens miljøvernavdeling for å prøve å imøtekomme innsigelsene. I brev datert 06.07.2012 oversender kommunen et justert planforslag til de to regionale myndigheter.

Fylkeskommunen trekker sin innsigelse administrativt i brev datert 20.07.2012. Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø tar brevet til orientering i sitt møte 22.08.2012, noe som betyr at de bekrefter administrasjonens konklusjon. Fylkesmannen trekker sin innsigelse i brev datert 22.08.2012

Følgende endringer er gjort etter offentlig ettersyn:

- **Skyllingsheia:** Blokk BB3 er redusert i lengde slik at den ytterste tuppen av høydedraget bevares. Antall etasjer på den ytterste delen av blokka er også redusert til 2 etg. Dette gjør at lysforholdene på sandlekeplassen tilfredsstiller kravene, d.v.s. sol på halve arealet kl. 15.00 jevndøgn. Dette gjør også at utsikten fra toppen av Skyllingsheia forstyrres minimalt og at landskapselementet blir bedre ivaretatt.
- **Barn- og unges interesser:** I tillegg til at sandlekeplassen og uteoppholdsarealet får en bedre kvalitet og Skyllingsheia blir mindre forstyrret, vil tilgangen til lekeplassen gjennom uteoppholdsarealet sikres i utomhusplan. En mulig trasé er vist i illustrasjonsplanen.
- **Uteoppholdsareal:** Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal har vært et viktig tema i diskusjonen. Det er viktig at det som regnes som uteoppholdsareal er av god nok kvalitet jfr. teknisk forskrift. I justert planforslag er kravet til uteoppholdsareal oppjustert til 50 m² pr. boenhet. Minst 50 % av dette skal være på terreng.
- **P-kjeller:** Regionale myndigheter ønsker at nivået under bakken, parkeringskjeller, legges frem som eget plankart. Det har foreløpig kun vært vist som illustrasjon. Ved å regulere det slik kan det settes egne byggegrenser på dette nivået og en unngår å åpne for bygging utenfor byggegrense i bestemmelsene.
- **Formål:** Fylkeskommunen har også tatt opp om formål kontor hadde vært et bedre formål for blokk BB3. Plan- og bygningsetaten mener at slik planen nå foreslås, så vil dette bli et gjennomført boligområde og at det ikke er naturlig å innpasse et kontorbygg her.

Medvirkning

Regulanten har hatt jevnlig kontakt og flere møter med naboer og Solodden velforening. Møtereferater er utrykte vedlegg til saken. Et tidligere forslag om utforming av blokk BK2 medførte en kraftig reduksjon av utsikt og kvaliteter for de eksisterende boligene i felt BF2. Utformingen av dette feltet er dermed endret og redusert.

Dialogen med eiere av G/Bnr: 14/32 (Albert/Friis) som ligger like bak blokk BLK-1 i BB4 har resultert i et ønske om å vurdere plasseringen av en evt. 4. etasje på dette bygget. Etter høring har utbygger konkludert med at 4. etg plasseres mot nord. Dette vil bevare deres sjøutsikt, men redusere utsikten mot Fiskå.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa flere ganger. Gruppas merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er utarbeidet en egen rapport vedr. biologisk mangfold. Denne er vedlagt saken som uttrykt vedlegg. Det er ikke gjort spesielle funn som må ivaretas spesielt. Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes som tilstrekkelig og den samlede belastningen (§ 10) vurderes som liten.

Arkeologisk registrering i området ble foretatt i 2006. Det ble ikke gjort funn av interesse. Fagmiljøet har gjort samme konklusjon i 2011. Amalienborg er vurdert som verneverdig. Dette var hjemmet til den verdenskjente operastjernen Kirsten Flagstad. Bygget med tilhørende parkanlegg er i privat eie og er i bruk til kontorformål.

Barn og unges interesser er godt beskrevet i planbeskrivelsen.

Universell utforming er sikret i bestemmelsens pkt 1.1.3. 100% av alle boliger i blokk tilrettelegges som tilgjengelige boenheter, ved at hovedfunksjoner kan ligge på inngangsplan. 70 % av boligene i flermannsbolig/rekkehus tilrettelegges som tilgjengelige boenheter. Forslagsstiller mener dette er i tråd med teknisk forskrift og kommuneplanen.

Grad av utnyttning: Planforslaget legger opp til å styre utbyggingen med byggegrenser, høyder, maksimalt bruksareal (BRA) og antall boenheter angitt i bestemmelsene. Graden av utnyttning er endret etter dialog med fylkesmannen. Dette for å unngå at det settes opp en rekke unntak i bestemmelsene. Det er nå fastsatt en øvre ramme for BRA slik at alle definerte bruksareal på bakken omfattes. Dette medfører dermed at totalt BRA er større enn det opprinnelige forslaget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse. Sjekkliste for ROS-analyse er vedlagt. Spesielle forhold i området er nærheten til Elkem som er underlagt storulykkeforskriften. Transformatorstasjonen i området vil bli støydempet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen: Planforslaget legger opp til kommunal vei og friområder som det forutsettes at kommunen overtar eierskap og drift av.

Senterstruktur/Næringsareal – Deler av området har sentrumsformål i kommuneplanen. Vågsbygd senter er definert som bydelssenter i kommuneplanen. Et bydelssenter skal gi et variert handels- og servicetilbud. Resten av arealet har kombinert formål bolig/kontor i kommuneplanen. Det er ikke lagt til rette for næring innenfor denne planen. Planforslaget oppfattes som en fortetting/omforming av et eksisterende boligområde til en tettere, mer urban struktur. Formålet i området ble vurdert i forbindelse med endring av kommunedelplanen. Denne prosessen konkluderte ikke med at arealet skulle beholdes næring/kontor. Forholdet til næringsvirksomheten er et viktig tema for planen og omtalt i planbeskrivelsen.

Grønnstruktur:

- Skyllingsheia beholdes som et grønt landskapselement og friområde i tråd med kommuneplanen. Det åpnes for ytterligere tilrettelegging av turstier o.l. Naboer og velforeninger er opptatt av at etablering av de nye boligene vil kunne resultere i at skogen på Skyllingsheia hogges ned for å gi lys. Håndtering av vegetasjon på Skyllingsheia vil bli tema i utomhusplanen. Arealet er regulert til friområde og skal dermed overtas av kommunen. Kommunen har et ønske om at Skyllingsheia beholdes som et skogsområde.

- Eksisterende kvartalslekeplass oppgraderes og det legges til rette for en sandlekeplass. Solforholdene på Kvartalslekeplassen er meget gode. Ifølge krav til uteopphold skal sandlekeplassen ha sol på over halve arealet kl.15.00 vårjevndøgn. Med reduksjonen som foreslås for blokk BB3, vil dette kravet nå være oppfylt.

Transport: Vei, parkering, kollektivtilbud, trafiksikkerhet, skolevei og trafikkavvikling/kapasitet er beskrevet i planbeskrivelsen. Alle nye planer i Vågsbygd og på Flekkerøya får nå rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien. Tall i planbeskrivelsen viser at mesteparten av trafikken vil gå mot sentrum. Den nye strekningen av Vågsbygdveien fra Lumberkrysset mot byen vil være ferdig bygd før dette boligområdet blir utbygd, og at kapasiteten dermed vil være tilstrekkelig. Tall fra forslagsstiller viser at ca. 30 % av trafikken fra det nye området vil gå mot andre steder enn mot sentrum. Vågsbygdveien fra Lumberkrysset og utover vil fremdeles være en problemstrekning i forhold til kapasitet. Selv om hovedtyngden av trafikken fra dette området vil gå mot byen, så vil ca. relativt stor andel gå på et allerede belastet veisystem. Plan- og bygningsetaten mener at det av hensyn til kapasitet på Vågsbygdveien og likebehandling må kreves et rekkefølgekrav for 30 % av boenhetene.

Skole- og barnehagesituasjon:

- Skolekapasiteten i området er tilfredsstillende. Skolevei til ulike skoler i området er utførlig beskrevet i planbeskrivelsen
- Det ligger i dag en midlertidig barnehage innenfor planområdet. Det er meningen at denne skal flyttes til den nye, store barnehagen som planlegges på Vågsbygd idrettsplass. Oppvekstsektoren har meldt inn et behov for fremtidig barnehage i Lumberområdet. Dette vil det bli lagt til rette for i forslag til områderegulering av resten av Lumberområdet som kommer senere.

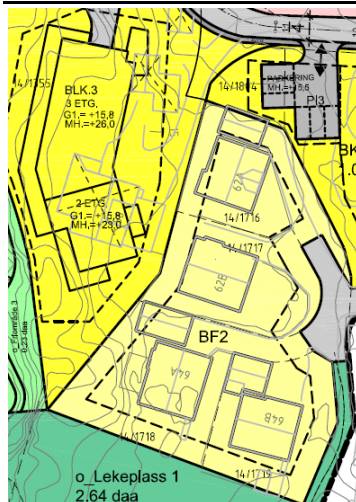
Støy: Det finnes støyproblematikk i området, både i forhold til industrien på Elkem og fra trafostasjonen i området (EA1). Det er utarbeidet to rapporter som utreder støyforholdene, en i 2004 og en i 2011. Den siste er vedlagt.

- Rapporten viser at støy fra Elkem er over grenseverdien om natten. Det legges derfor opp til at alle leiligheter er gjennomgående og at soverom legges bort fra støykilden. Bebyggelsen vil virke som støyskjerm for utearealer og lekeplasser. Balkonger vil også bli plassert lengst bort fra støykilden.
- Når det gjelder trafostasjonen skal denne skjermes og støydempes. Dette er sikret i bestemmelsene.

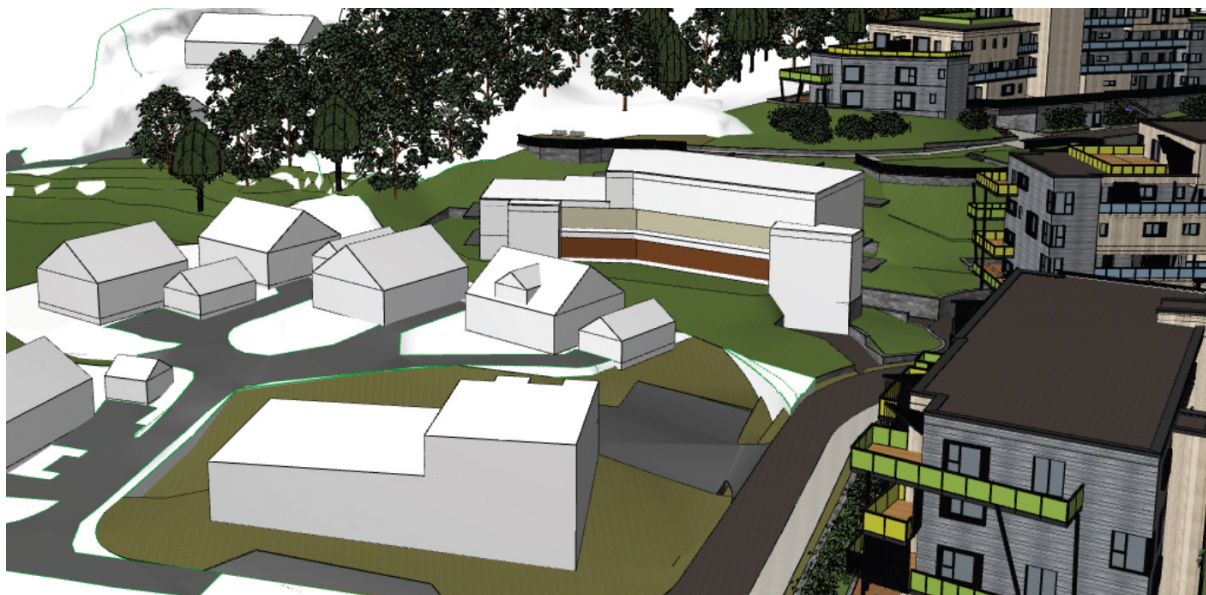
Miljø: Forslagsstiller legger stor vekt på at miljøtiltak skal ivaretas i prosjektet og de har bl.a. søkt om å få status som fremtidens bydel.

Utbyggingspolitikk: Området er innarbeidet i utbyggingsprogrammet.

Forholdet til eksisterende bebyggelse/naboer:



Solodden velforening er bekymret for de nye blokkenes effekt på deres bokvaliteter. Plan- og bygningsetaten mener at blokk BK2 nå har en utforming som ikke endrer dagens situasjon vesentlig, og som bør være akseptabel. Når det gjelder den sørlige blokka i BB6, så blir denne liggende relativt nær særlig nr. 62 a og b. Det er planlagt maksimalt 14 enheter i blokka. De beste lysforholdene for 62 a og b er mot syd, og dermed på motsatt side av boligene. Byggegrensen er satt 4 meter fra tomtegrensa og den sydligste delen av blokka har en høyde på 7,2 m, d.v.s. to etasjer. Plan- og bygningsetaten har vurdert om byggegrensa burde vært trukket ytterligere lenger bort, men illustrasjonen viser at slik blokka er tenkt nå, så trenger man arealet.



En flytting av byggegrensa må i så fall vurderes i forhold til prosjektering av blokka. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at dette vil bli en annen situasjon for de eksisterende boligene, men mener at blokka er såpass lav at det bør være akseptabelt.

Solodden vel er også opptatt av at deres adkomstvei nå er privat, og at den nå blir en del av kystveien, og derfor bør bli kommunens ansvar. Veien er for kort, og gir adkomst til for få enheter, til at den tilfredsstiller kommunens veinormal for kommunal vei. Ingeniørvesenet ønsker derfor ikke å overta vedlikeholdsansvaret. Det er mulig å tinglyse gangrett for allmennheten via veien.

Når det gjelder forholdet til bebyggelsen bak utbyggingen, så er det kommet merknader fra eierne av Lumberveien 10 og 26. Kristiansen i nr 10 har inngått en avtale om salg, og har ingen merknader til planen. Utbyggingen har relativt store konsekvenser for denne boligen i forhold til sikt, men det vil sannsynligvis bli vurdert en utvikling av eiendommen på et senere tidspunkt. Lumberveien 26 er opptatt av reduksjon av sin utsikt. De aksepterer ikke en 4. etg. på blokk BB4. Utbygger ønsker å beholde den 4. etasjen på den nordligste delen av bygget, noe som vil redusere sikten for nr. 26 mot Fiskå, men de vil beholde sjøutsikten. Plan- og bygningsetaten mener dette bør være akseptabelt.

Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for en relativt tung utnyttelse av et eksisterende villaområde sentralt i Vågsbygd. Dette er i tråd med føringene i kommuneplanen om å bygge tett nær opp til senterområder og kollektivtilbud. Hovedutfordringer i området i forhold til boligkvaliteter på de nye boligene er at området ligger relativt nær en stor industribedrift og et næringsområde og at det bygges i et område som ligger på nordøstsiden av et høydedrag, noe som har betydning særlig for lysforholdene. Plan- og bygningsetaten mener at det med de krav som er satt til avbøtende tiltak, og de endringer som er gjort, vil bli et område med mange gode kvaliteter.

Det er alltid en utfordring å omforme et eksisterende villaområde til en tyngre utnyttelse. Kommunen ønsker en tettere utnyttelse i sentral områder nær senterområder og metrolinjen. Det er åpenbart at det vil bli en endret situasjon for de eksisterende boligene med en slik omforming, og det vil derfor alltid bli en avveining av hva som er akseptable konsekvenser for solforhold, utsikt, trafikk og innsyn. Plan- og bygningsetaten mener at de konsekvenser som er beskrevet bør være akseptable i et så sentralt område i Vågsbygd.

Skyllingsheia er et svært viktig element i dette området. Plan- og bygningsetaten mener heia blir ivaretatt og vil fortsette å være det flotte grønne skogsområdet til bruk for barn- og unge og andre også etter utbyggingen.

Plan- og bygningsetaten mener at de endringer som er gjort gir et utbyggingsprosjekt med bedre kvaliteter for de nye boligene og som tar tilstrekkelig hensyn og ivaretar Skyllingsheia som et bynært skogsområde.

Ved en feil er ikke eksisterende Lumbervei regulert etter kommunal veinormal. Det er heller ikke regulert detaljert nok for de eksisterende boligene på Solodden. Dette foreslås derfor gjort i forslag til vedtak.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planen vedtas.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Dato: 20.09.2012

Sak 187/12: Jaktoddveien - presisering av bestemmelse

Vedlegg

Saksprotokoll

5. Oversikt over planer med rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien

3. Vedtatt plan

4. Bestemmelser

2. Brev fra adv. Simonsen

1. Oversendelsesbrev fra adv. Simonsen



Dato: 04.09.2012
Saksnr.: 201208626-2
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.10.2012
24.10.2012

Jaktoddveien – presisering av planbestemmelse.

Sammendrag:

Detaljregulering for Jaktoddveien ble vedtatt av bystyret 07.09.2011. I forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtale har en bedt om en avklaring av planens rekkefølgebestemmelse .

Rekkefølgekravet lyder:

"Før det gis igangsettingstillatelse i byggeområde B1 til B5 skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet frem til Auglandsbukta."

Bakgrunnen for at kommunen startet praksisen med å legge inn rekkefølgekrav på alle nye planer og utbyggingsområder i Vågsbygd (sør for Lumber) og på Flekkerøya er den begrensede kapasiteten Vågsbygdveien har på strekningen Lumber – krysset ved Andøya.

Når det gjelder reguleringsplanen for Jaktoddveien mener teknisk direktør at man med bakgrunn i rekkefølgekravets formulering og status på gjennomføring av tiltak i Auglandsbukta må vurdere det slik at rekkefølgekravet er innfridd.

Teknisk direktør vil likevel fremheve intensjonen som ligger bak rekkefølgekravet. Alle nye tiltak langs strekningen vil være med å bidra til at den totale belastningen på veissystemet øker og til at det blir mer køer utover Vågsbygdveien, uansett hvor utbyggingen er lokalisert. Teknisk direktør mener derfor at det hele tiden har vært en klar intensjon om at alle sør for Lumber bidrar til hele strekningen. Det er med andre ord ikke samsvar mellom intensjonen og bestemmelsens formulering.

Teknisk direktør mener derfor at rekkefølgekravet må endres slik at det er samsvar mellom plan og intensjon. Dette vil kreve en reguleringsendring. Det foreslås at samme prosess igangsettes for Vågsbygd ringvei/Broveien, da situasjonen for denne planen er tilsvarende.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret viser til saksfremlegget og ber om at det settes i gang en prosess for endring av reguleringsplaner for Jaktoddveien og Vågsbygd ringvei/Broveien når det gjelder rekkefølgerkrav til kapasitet på Vågsbygdveien.
2. Alle nye planer sør for Lumberkrysset skal følge opp intensjonen om at de skal bidra til å forbedre kapasitet på hele strekningen fra Lumber til Andøykrysset.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Oversendelsesbrev fra Simonsens advokater.
2. Anmodning om uttalelse ifm. fortolkning av bestemmelse om rekkefølgekrav – hastesak, datert 19.06.2012.
3. Reguleringsplan for Jaktoddveien vedtatt 07.09.2011
4. Reguleringsbestemmelser for Jaktoddveien, vedtatt 07.09.2012
5. Oversikt over reguleringsplaner med rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien sør for Lumber.

Bakgrunn for saken :

Detaljregulering for Jaktoddveien ble vedtatt av bystyret 07.09.2011. I forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtale har en bedt om en avklaring av planens rekkefølgebestemmelse

Rekkefølgekravet lyder:

"Før det gis igangsettingstillatelse i byggeområde B1 til B5 skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet frem til Auglandsbukta."

Bakgrunn for rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien

Vågsbygdveien har en høy trafikkbelastning. På et tidspunkt mente vegvesenet at kapasiteten var sprengt og at det ikke skulle åpnes opp for nye planer/utbygginger som kunne øke trafikkbelastningen. Etter en dialog kom vegvesenet og kommunen frem til at en utbedring av visse kritiske punkt på veien ville bidra til en forbedret kapasitet og at det dermed kunne aksepteres at det ble åpnet for videre utbygging. Forutsetningen var at nye planer skulle underlegges en rekkefølgebestemmelse med krav til kapasitetsutbedringer, og at områdene gjennom innbetaling av bidrag skulle dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene for en opparbeidelse av tiltakene. Tiltakene, som er beskrevet og vurdert, er kryssene i Auglandsbukta, Kjosbukta og Andøya. Det er inngått avtale mellom Statens vegvesen og kommunen for planlegging av angitt strekning. Plan for første strekning Auglandsbukta - Flødemelka er vedtatt og under utbygging. Planlegging av tiltak rundt Kjosbukta pågår.

Finansiering og gjennomføring av tiltakene var og er en utfordring. Kommunen og vegvesenet v/ATP har til nå bidratt med mesteparten. Så lenge det gjenstår planlegging og gjennomføring av tiltak, har kommunen en praksis ifm. forhandling og inngåelse av utbyggingsavtaler, som innebærer at utbyggere tilbys avtale om innbetaling av bidrag.

Dette er bakgrunnen for at kommunen har lagt inn et rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien på alle nye planer sør og vest for Lumberkrysset og på Flekkerøya. Ordningen er slik at utbygger sannsynliggjør at de bidrar til økt kapasitet på Vågsbygdveien gjennom et økonomisk bidrag som sikres i en utbyggingsavtale. Dette gir kommunen et grunnlag for å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet.

En slik avtale er foreløpig gjennomført for kun et prosjekt, Vågsbygd ringvei 43, men flere prosjekter er nå under forhandling.

Formuleringen av rekkefølgekravet har variert noe fra plan til plan, se vedlagte oversikt.

Spesielt for reguleringsplan for Jaktoddveien

I saksfremlegget til sluttbehandling av reguleringsplan for Jaktoddveien er kapasitet på Vågsbygdveien og rekkefølgekrav omhandlet på følgende måte:

Vågsbygdveien er tungt belastet. Ny firefeltsvei fra byen til og med Lumber-krysset skal etter planen stå ferdig til årsskiftet 2012/2013. Samtidig med denne utbyggingen planlegges det midlertidige tiltak fra Lumberkrysset og utover for å forbedre kapasiteten av Vågsbygdveien i påvente av full utbygging. Alle nye boligplaner i Vågsbygd og på Flekkerøya får nå rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien. Den vedtatte planen for Jaktoddveien/Bryggelia fra 2006 har kun rekkefølgekrav til B1 (nå B9). Forslagsstiller foreslår at rekkefølgekravet i forhold til Vågsbygdveien knyttes til felt B-B8, men at B9 kan bygges ut nå. Dette på bakgrunn av at deler av tidligere vedtatt reguleringsplan ikke hadde dette rekkefølgekravet.

Plan- og bygningsetaten mener at dette nå er en ny plan med ny utnyttelse for både B9 og resten av området. Hele området bør få rekkefølgekrav i forhold til Vågsbygdveien på samme måte som andre nye planer i området.

Når det gjelder Vågsbygdveien er praksis nå at alle nye planer i Vågsbygd og på Flekkerøya får et rekkefølgekrav i forhold til Vågsbygdveien. Selv om deler av dette området er regulert tidligere uten et slikt rekkefølgekrav, er det nå en ny plan, men med en høyere utnyttelse og med en ny vurdering i forhold til dette tema.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetaten ser at rekkefølgekravet, slik det er formulert kan skape tvil om tolkning. Plan- og bygningsetaten mener likevel at intensjonen har vært klar fra kommunens side og at dette kommer tydelig frem i saksfremlegget.

Plan- og bygningsetaten har vurdert om rekkefølgekravet er innfridd. Det gjenstår en kort strekning mellom Lumberkrysset og Auglandsbukta der det ikke er planlagt eller gjennomført tiltak nå. De kritiske punkt, som må oppgraderes for å oppnå tilstrekkelig kapasitet på Vågsbygdveien, ble tidlig i prosessen pekt ut. Det var bl.a. Auglandskrysset og Kjoskrysset. Denne lille strekningen mellom Auglandsbukta og Lumberkrysset var ikke blant de kritiske punktene. Med bakgrunn i rekkefølgekravets formulering og status på gjennomføring av tiltak i Auglandsbukta, mener plan- og bygningsetaten at rekkefølgekravet er innfridd.

Plan- og bygningsetaten vil likevel fremheve intensjonen som ligger bak dette rekkefølgekravet. Det ble etablert et regime der utbyggere tilbys en pakkelsøsning der de kan innfri rekkefølgekravene til oppgradering av kapasitet ved å bidra med en forholdsmessig andel. Dette skal gjelde uansett hvor på strekningen utbyggingstiltaket er lokalisert. En utbygging nær Lumber vil kanskje ikke belaste en så lang strekning av veien, men trafikken fra utbyggingen vil helt klart være med å bidra til at den totale belastningen på veissystemet øker og til at det blir mer køer utover Vågsbygdveien. Det er derfor en saklig sammenheng i at også utbygginge nær Lumber bidrar til tiltak lenger ut på Vågsbygdveien. Plan- og bygningsetaten mener derfor at det hele tiden har vært en klar intensjon om at alle sør for Lumber bidrar til hele strekningen. Plan- og bygningsetaten mener også at omtalen av ordningen i saksfremlegget viser at dette er intensjonen. Det er også et rettferdighetsaspekt i dette. Det bør være en like praksis for alle de nye tilakene.

Plan- og bygningsetaten mener at slik detaljreguleringen nå foreligger så stemmer ikke formuleringen av rekkefølgekravet med det som var intensjonen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at rekkefølgekravet må endres slik at det blir samsvar mellom intensjon og plan. Dette vil kreve en reguleringsendring. Situasjonen for reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien er tilsvarende, og plan- og bygningsetaten mener derfor at en tilsvarende prosess må igangsettes for denne.

19.09.2012

Anne Sæther Lislevand

Sak 188/12: Hellemyr D4 saksfremlegg

Vedlegg

4. Situasjonsplan, sist datert 31.08.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.08.2012
1. Plankart, sist datert 30.08.2012
2. Bestemmelser, sist datert 30.08.2012



Dato: 08.09.2012
Saksnr.: 200813975-29
Arkivkode O: PLAN: 1242
Saksbehandler: Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.10.2012

Hellemyr D4 saksfremlegg

Forslag til detaljregulering ligger på Hellemyr og utgjør siste utbyggingsfelt mot Indre Eigevann. Planområdet ligger plassert i enden av Breimyrveien, ved eksisterende rundkjøring.

Planforslaget legger til rette for variert småhusbebyggelse. Planområdet er på 26.582 m². Det reguleres totalt 41 boenheter der 8 er avsatt til institusjonsboliger. Boenhetene fordeler seg på 18 boenheter fordelt på to terrasserte blokker, 3 boenheter i rekkehus, 8 boenheter i tomannsboliger og en firemannsbolig. Planforslaget regulerer et stort friområde på 15 dekar og sikrer at tursti gjennom planområdet skal bevares slik den er i dag.

Sentrale tema i planprosessen har vært knyttet til avgrensning av byggeområdet i samsvar med kommuneplanen og kartlegging av friluftskvalitetene i området rundt Indre Eigevann. Området utgjør i dag en viktig grønnkorridor og er et mye brukt tur- og rekreasjonsområde. Gjeldende reguleringsplan for Hellemyr godkjent i 1996 var i konflikt med markagrensa i kommuneplanen. Gjennom revisjon av kommuneplanen ble markagrensa justert. Det er lagt ned et godt arbeid rundt denne prosessen og det er nå samsvar mellom planforslaget og markagrensa i kommuneplanen.

Et annet viktig tema er planområdets betydning for Hellemyr skole. Det er utarbeidet en landskapsanalyse for Hellemyr. Analysen beskriver området rundt Indre Eigevann som er aktiv i bruk av Hellemyr skole i undervisningssammenheng. Det er også gjort vurderinger rundt fjernvirkningen fra området mot den viktige grønnkorridoren. Planarbeidet har gått gjennom flere endringer. Inngrepsgrense for bebyggelse er i stor grad redusert. Dette resulterer i at bebyggelsen ikke ligger eksponert ut mot Indre Eigevann, samtidig som områder hvor barn og unge i dag oppholder seg, forblir urørt.

Planforslaget sikrer variert boligbebyggelse samtidig som store friområder blir ivarettatt. Utbygging av planområdet kompletterer eksisterende bebyggelse på Hellemyr og støtter opp under kollektivtransporten i området.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Hellemyr D4 sist datert 30.08.2012, med bestemmelser sist datert 30.08.2012, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Kathrine Hesthag
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 30.08.2012
2. Bestemmelser, sist datert 30.08.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.08.2012
4. Situasjonsplan, sist datert 31.08.2012

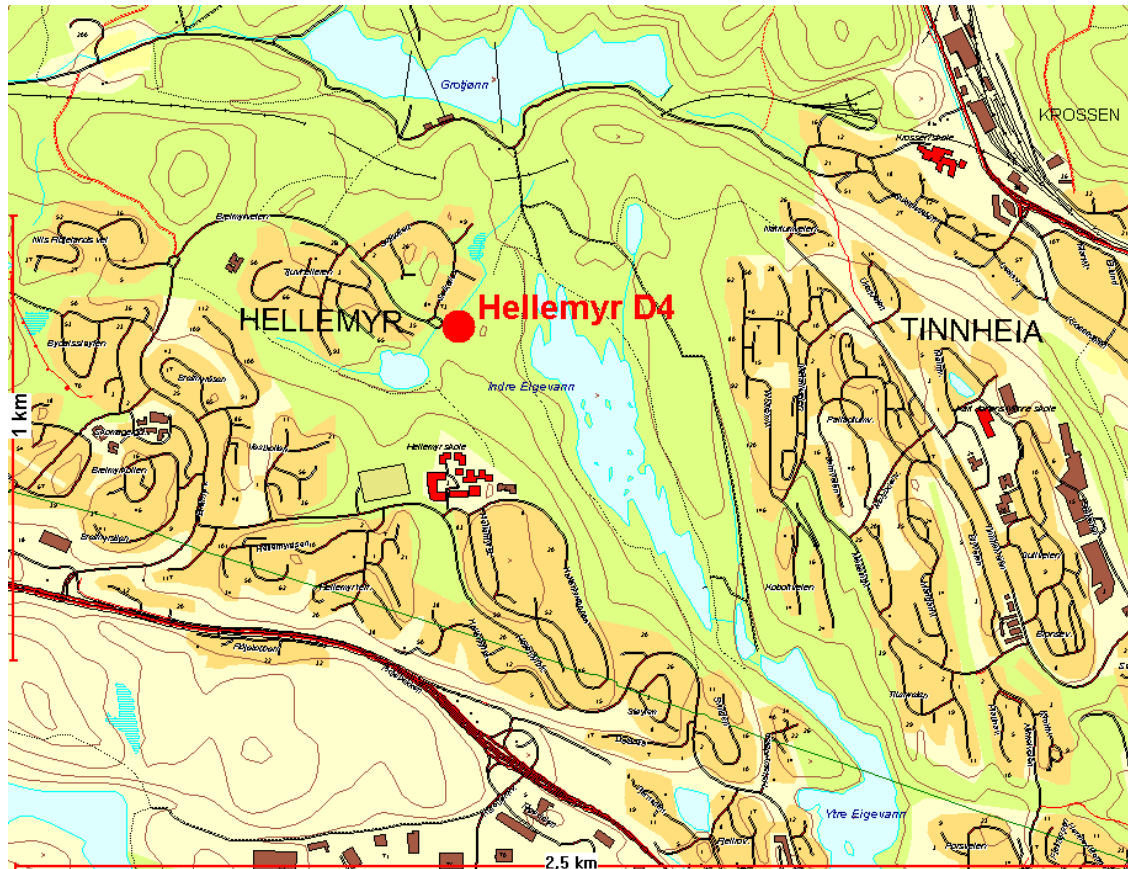
Utrykte vedlegg

1. Sakens øvrige dokumenter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand Eiendom fremmer forslaget. Planforslaget har som hensikt å tilrettelegge for variert boligbebyggelse bestående av blokkbebyggelse, småhusbebyggelse og institusjonsboliger.

Dagens situasjon



Planområde ligger på Hellemyr mellom Indre Elgevann i øst, eksisterende bebyggelse på Solkollen i vest og Hellemyr skole i kort avstand fra planområdet i sør.

Området er i dag ubebygget. Deler av planområde blir i dag brukt av barn og beboere i nærområde samt av Hellemyr skole i undervisningsøyemed. Området har god kollektivdekning. Det ligger i tilknytning til rundkjøringen i enden av Breimyrveien, som også er endeholdeplass for buss. Området har nærhet til skole og barnehager.



Planavgrensning er markert med rød stiplet linje

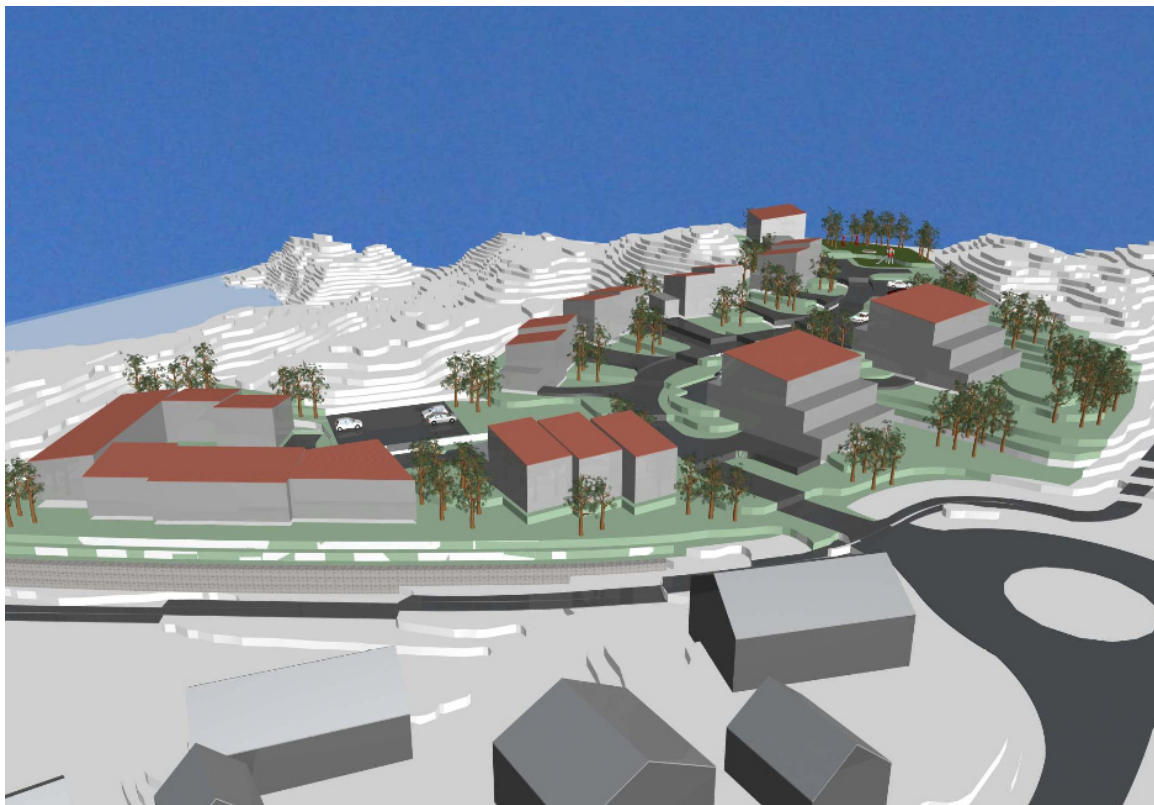
Planens innhold

Planforslaget innebærer en omregulering av gjeldende reguleringsplan fra 1996. Området er en utvidelse av eksisterende boligområde på Hellemyr plassert i enden av eksisterende rundkjøring.

Planforslaget legger opp til variert boligbebyggelse, herunder småhus og blokk med totalt 41 boenheter. Hovedstrukturen på boligområdet er en tosidig boligbebyggelsen langs offentlig vei. To terrasserte blokker med totalt 18 boenheter (fordelt på 3 etg.) plasseres lengst mot vest, nærmest eksisterende rundkjøring. Småhusbebyggelsen bestående av rekkehus, tomannsboliger og en 4-manns bolig utgjør totalt 33 boenheter. Disse er plassert på østsiden av offentlig vei mot friområde. Planen regulerer også 8 institusjonsboliger. Institusjonsboligene er tiltenkt serviceboliger for personer som på grunn av fysisk funksjonshemming trenger en tilrettelagt bolig.

Planområdets størrelse er på 26.582 m². Området er delt inn i 6 delfelt og bebyggelsen fordeler seg slik:

Delfelt	BYA	Maks møne- høyde	Maks gesims- høyde	Ant.enheter
B1	400 m ²	11,0 m	9,5 m	9 i terrassert bebyggelse inkl.parkeringskjeller
B2	400 m ²	11,0 m	9,5 m	9 i terrassert bebyggelse inkl. parkeringskjeller
B3	660 m ²	7,5 m	6,0 m	3 i rekkehus/kjedehus
B4	960 m ²	7,5 m	6,0 m	8 i tomannsboliger
B5	220 m ²	7,5 m	6,0 m	4 i firemannsbolig
O1	1050 m ²	6,0 m	5,0 m	8 boenheter



Planområdet sett fra nord. Bebyggelsen forholder seg til offentlig vei gjennom område. Institusjonsboligene er plassert nord i planområdet og ligger helt til venstre på skissen ovenfor.



Planområdet sett fra sør. Sandlek er plassert i enden av vei ved snuhammer

Parkering

For de terrasserte blokkene i B1 og B2 er det på hvert delfelt avsatt 14 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg, hvorav minimum 9 plasser skal ligge i garasjeanlegg under terreng. Det er avsatt min. 1 HC-plass per felt for B1 og B2.

For småhusbebyggelsen i felt B3, B4 og B5 er det avsatt 2 biler pr. bruksenhet på egen tomt, der 1 plass pr. boenhet skal etableres i garasje.

5 offentlige gjesteparkeringsplasser er plassert i tilknytning til offentlig vei, hvorav 1 er HC-plass. Resterende 4 gjesteparkeringer skal anlegges innenfor felt B1 og B2.

For institusjonsboligene (O1) er det satt av 10 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg der min. 2 skal være HC-plass. For O1 kan det oppføres 1 garasje pr. boenhet med mønehøyde inntil 3 m, og maks. størrelse 3x6 m.

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Veinavn

Dagens veinavn er Breimyrveien og dette foreslås videreført.

Estetikk

Planområdet er delt inn i seks delområder for boligbebyggelse. Bebyggelsen kan ha flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 0-10 grader. Takflater skal ikke ha reflekterende farge.

Garasjer skal ha samme takform og takvinkel som boligen. For frittliggende garasje i felt B5 (4-mannsbolig) gjelder samme krav om utforming, og i tillegg skal garasjene oppføres som en samlet frittliggende bygning.

Trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med en høyde over tillatt byggehøyde på inntil 2 m for bygningene i felt O1, B2 og B2. tekniske anlegg skal bygges inn og trekkes inn på taket. Areal over tillatt byggehøyde skal ikke overstride 15% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

De fleste tomannsboligene vil kunne ha terrasse oppå garasje.

Universell utforming

Alle boenhetene i felt B1, B2, B3 og O1 skal tilfredstille krav til tilgjengelig boenhet der alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg innenfor planområdet skal utformes i tråd med normal for utomhusanlegg i Kristiansand kommune.

Lekeplass og uteoppholdsareal

Planforslaget tilrettelegger for en offentlig sandlek på 450 m². Sandlekeplassen ligger i enden av offentlig vei og eksisterende turstier skal kobles til lekeplassen for å skape en naturlig forbindelse til eksisterende gang- og sykkelvei.

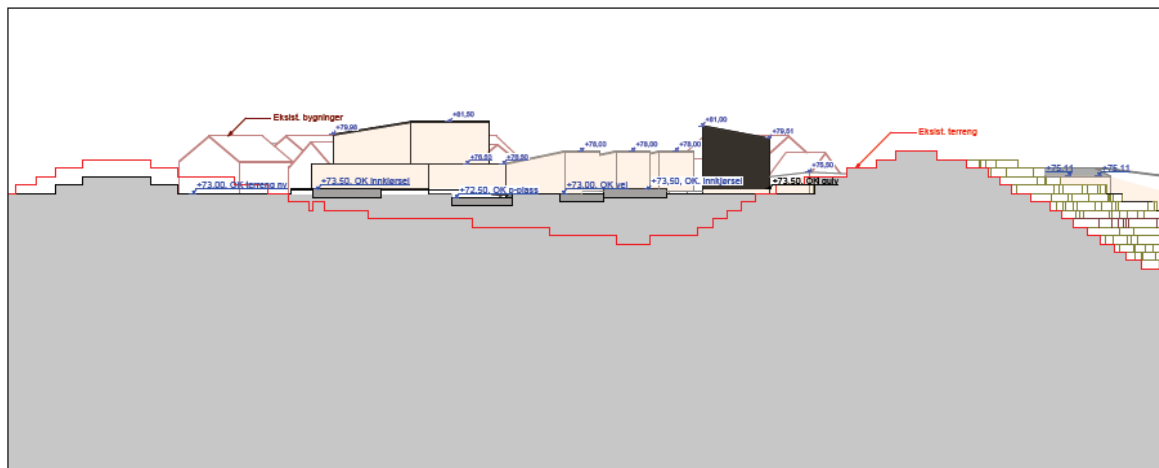
Det skal lages en enkel revisjon av plan for forholdsmessig oppgradering av kvartalslekeplassen på Hellemyr felt D3, på Solkollen.

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal. Minimum 60% av uteoppholdsarealet skal være på terreng. For institusjonsboligene (O1) skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal for hver boenhet på egen tomt. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal ha sol på minst halve arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Grønnstruktur

Planområdet ligger i kort avstand fra grøntområder ved Indre Eigevann og Grotjønn. Terrenget innenfor planområdet er småkupert og variert med enkelte slakere partier. Bebyggelsesstrukturen følger i noen grad terrenget, men i planforslaget legges det opp til at terrenget skal bearbeides.

Planforslaget sikrer et stort friområde på 15 dekar. Terrenget i friområdet skal bevares mest mulig intakt som en visuell buffer mellom boligområdet og turområdet rundt Indre Eigevann. Bestemmelser sikrer at eksisterende tursti gjennom friområdet o_F2 bevares.



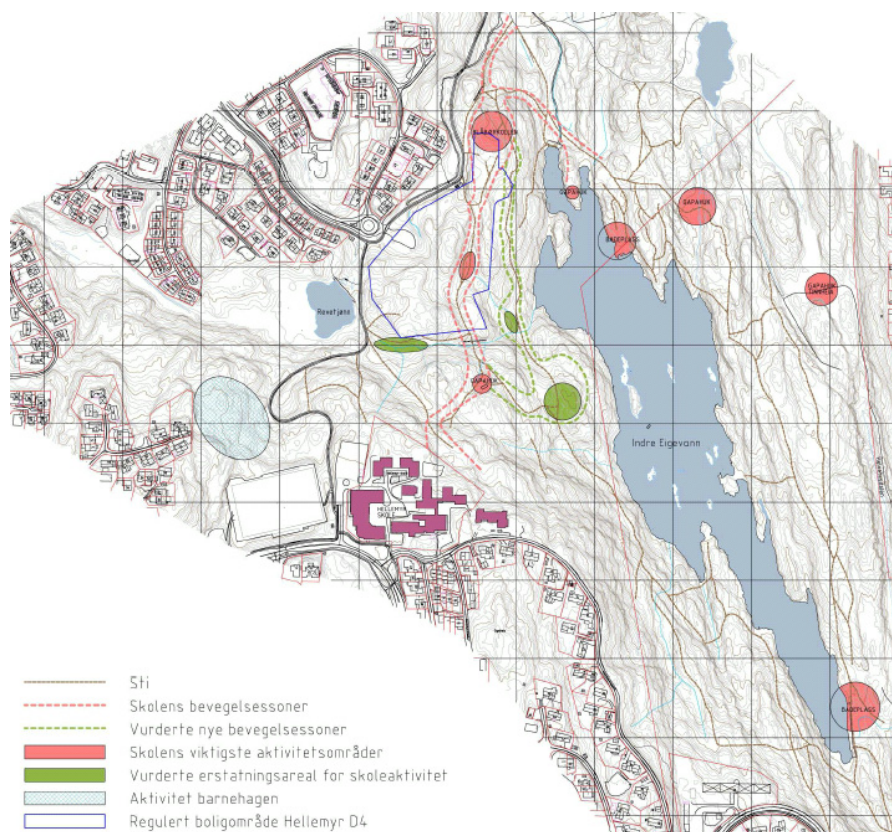
1:500

Snitt C

Snittet viser høydeforskjeller innenfor planområde og hvordan dette skal bearbeides.

Barn og unge

Hellemyr skole benytter deler av område rundt Indre Eige vann til utflukter, turer til gapahusk og badeplasser. For større elever brukes området til orientering og løping. Skolen bruk er kartlagt i en landskapsanalyse.



Kartet fra landskapsanalysen viser viktige områder for skolen bruk rundt Indre Eige vann.

Planområdet sokner til to skoler. Fra planområdet til Hellemyr skole (for 1.-7.klasse) er skoleveien ca. 500 m. Avstanden til Grim skole (8. -10. klasse) er ca 2,5 km. Det er gang - og sykkelforbindelse til Hellemyr skole og friluftsområdet rundt Grotjønn.

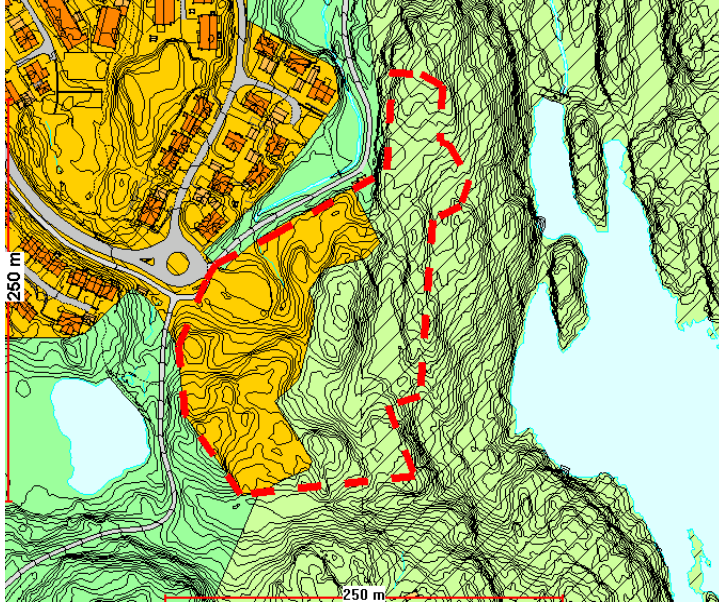
Innenfor en avstand på ca. 1,5 km fra planområdet finnes 5 barnehager.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, LNF-område hvor deler av LNF-område har hensynssone friluftsliv. Markagrensa går i nord-syd retning gjennom planområdet og utgjør en del av en større grønn korridor. Denne korridoren skal sikre boligområdene god forbindelse til marka. Grønne korridorer og marka opprettholdes og videreutvikles i planperioden.

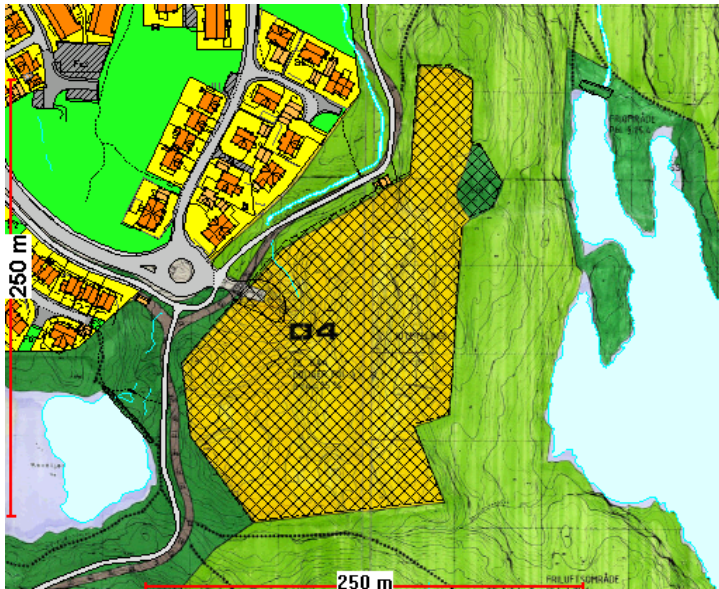


Kommuneplan med planavgrensning for Hellemyr D4 i rød stiplet linje. Område med skravur er LNF-område med hensynssone friluftsliv og utgjør også markagrensa.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Vestheiene Nord - Tinnheia felt O, vedtatt 28.08.1996. Det er satt krav om godkjent bebyggelsesplan for det enkelte delfelt før utbygging kan skje. I gjeldende plan er området regulert til boliger og friområde – lek.

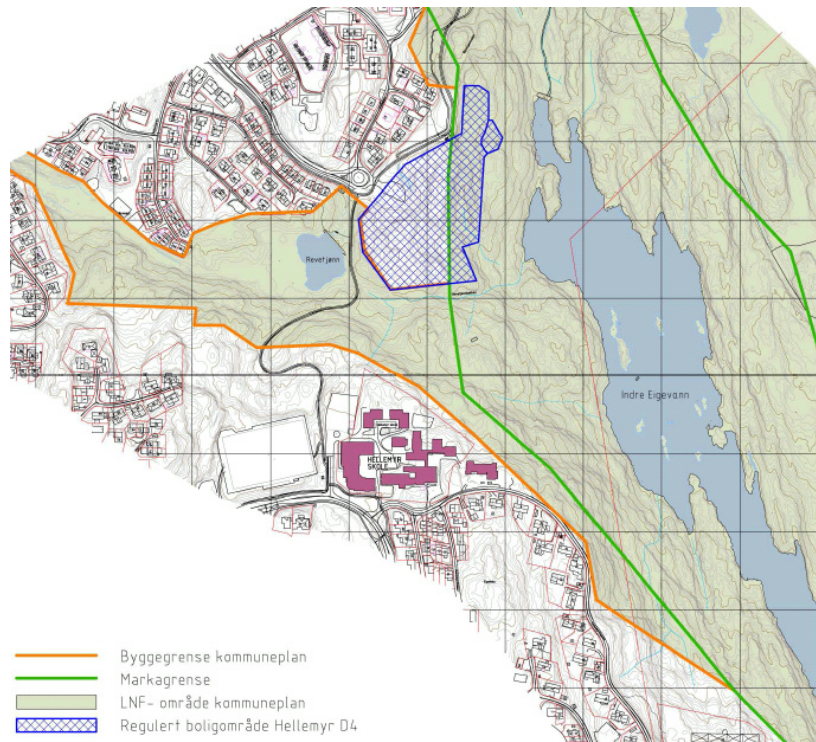
Nytt planforslag er i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 1996, men i det nye planforslaget er inngrepsgrense for bebyggelse redusert, og mer grønnstruktur er foreslått bevart.



Tidligere saksgang

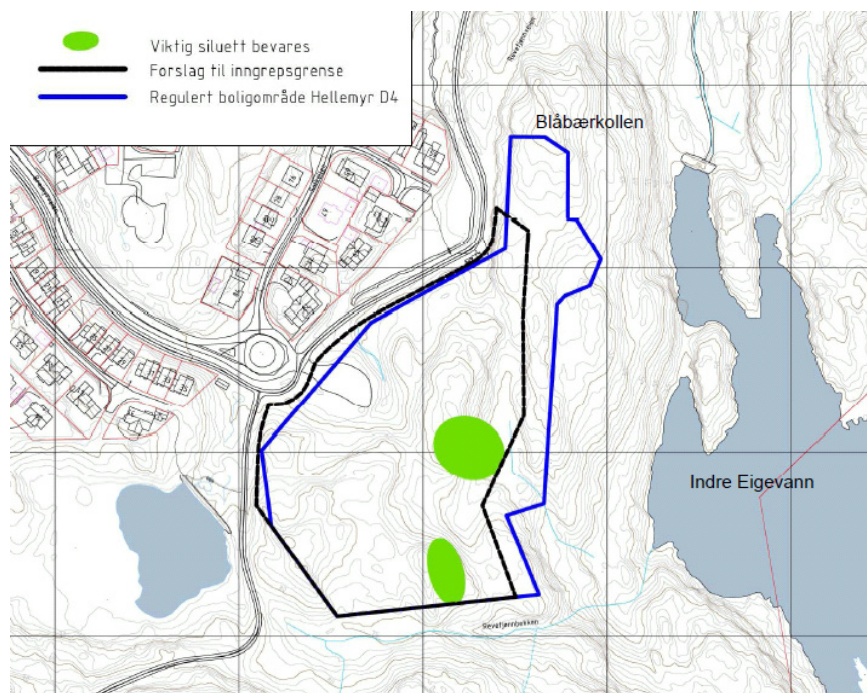
Planarbeidet har pågått over lengre tid med oppstart i 2008. Detaljering av markagrensa har vært et tema i planprosessen. Avgrensningen mellom byggeområdet og friluftsområdet i kommuneplanen var i uoverensstemmelse med byggegrensen satt i reguleringsplanen fra 1996. Det var tidligere i planarbeidet knyttet usikkerhet til avgrensning av planområdet med bakgrunn i markagrensa samt barn og unges bruk av området. Arbeidet med revisjon av kommuneplanen ble satt i gang, og markagrensa ble justert. Markagrensa er nå i tråd med planforslaget.

Registreringer viser at Eigevannskorridoren er et område med spesielle naturvern- og friluftsinteresser med svært høy verdi. Det var derfor behov for en detaljert vurdering av grensesnittet mellom utbygging og vern.



Kartet ovenfor er hentet fra landskapsanalysen og viser konflikt mellom regulert boligfelt D4 og markagrensa i kommuneplanens arealplan.

I regi av Kristiansand Eiendom ble det utarbeidet en landskapsanalyse for området rundt Indre Eigevann. Målet med analysen var å belyse rekreasjons- og landskapsmessige verdier i området rundt Indre Eigevann. Analysen viser at deler av planområdet er mye i bruk av Hellemyr skole. Fjernvirkning fra området rundt Indre Eigevann, samt Hellemyr skoles bruk av området ble utredet og lagt til grunn for ny plangrense.



Kartet viser konklusjonen fra landskapsanalysen med forslag til ny inngrepsgrense for boligbebyggelse. Ny plangrense er foreslått trukket tilbake for å unngå at landskapsrommet rundt Indre Eigevann blir eksponert for utbygging.

I planforslaget har arealet for byggeområdet blitt redusert, for i minst mulig grad å berøre et viktig rekreasjonsområde.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 30.10.2008 med frist 01.12.2008. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Det har kommet inn generelle merknader til planarbeidet. Det påpekes spesielt at Fylkeskommunen vurderer innsigelse dersom området innenfor markagrensa ikke blir regulert til annet enn spesialområde friluftsliv. Arealet for byggeområdet er redusert i det nye planforslaget og dette arealet reguleres nå til grønnstruktur – friområde, i tråd med markagrensa.

Det kom inn ønske fra privatperson om å få prioritert en tilrettelagt bolig i dette område. Planforslaget har ikke direkte lagt til rette for at en enkelt bolig er spesielt dedikert til denne privatpersonen, men prinsippene om universell utforming er lagt til grunn i planarbeidet.

De andre merknadene er imøtekommet.

Det ble også varslet utvidelse av planområde 26.04.2010 med frist 18.05.2010. Det kom ingen merknader i forbindelse med denne utvidelsen.

Medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte 22.10.2008. Det er utarbeidet en landskapsanalyse som blant annet tar for seg Hellemyr skoles bruk av område rundt Indre Eigevann. Forslagsstiller har hatt god dialog med Hellemyr skole og pedagogisk senter i forbindelse med medvirkningsprosessene med barn og unge. Det er også gjennomført befarings av området.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i teknisk sektors samarbeidsgruppe for bydel vest ved flere anledninger. Planforlaget har gjennomgått flere større endringer over en lengre periode. Samarbeidsgruppas tilbakemeldinger er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget sikrer et variert botilbud på Hellemyr. Ny bebyggelse vil ikke gå på bekostning av omkringliggende boliger, men kompletterer eksisterende bebyggelse på Hellemyr.

Det vurderes som positivt at planforslaget ivaretar store deler av grønnsstrukturen og eksisterende turstier som allerede er i bruk av beboere, barn og unge samt av Hellemyr skole i undervisningsøyemed.

Området har gunstig beliggenhet i forhold til busslinjer, og støtter opp under kollektivtransport i området. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at det reguleres areal til offentlig institusjon tiltenkt serviceboliger for personer med fysisk funksjonshemming og som trenger en tilrettelagt bolig.

Planforslaget opprettholder markagrensa og sikrer store sammenhengende friområder.

Planarbeidet stoppet opp i påvente av revisjon av kommuneplanen. Reguleringsplanen fra 1996 var i konflikt med markagrensa. Gjennom revisjon av kommuneplanen ble markagrensa justert. Samtidig ble inngrepsgrense for bebyggelse redusert.

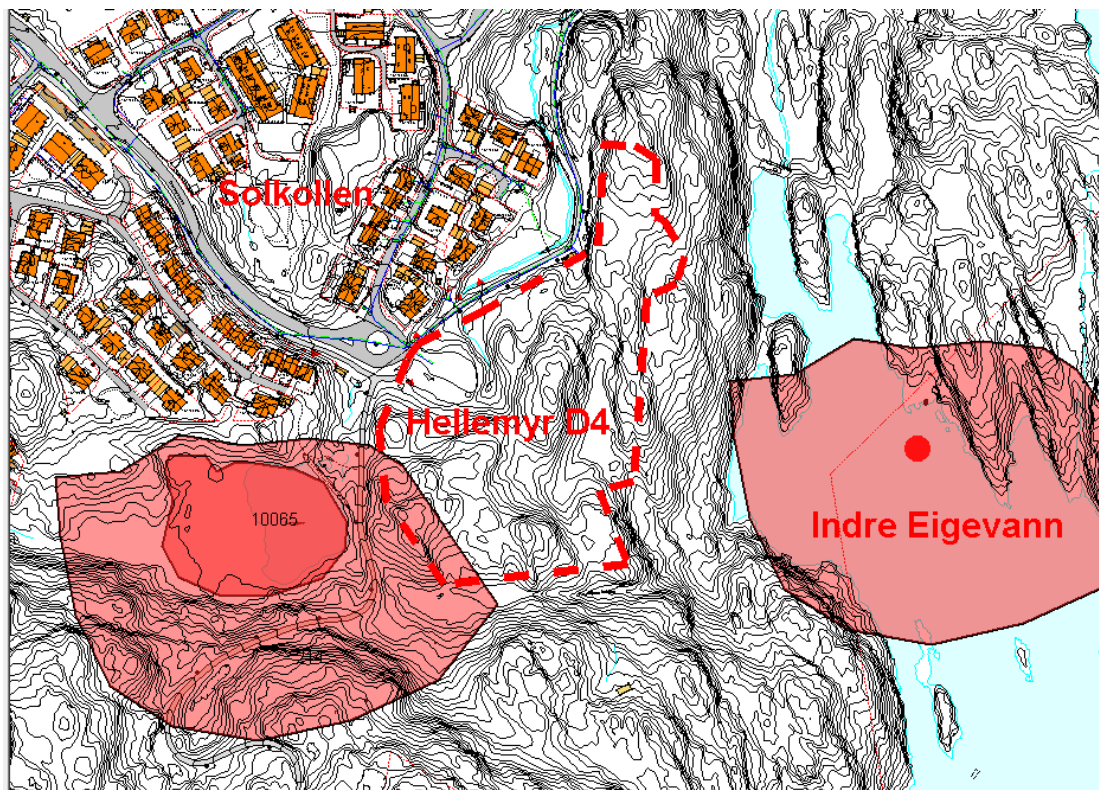
Plan – og bygningsetaten har ingen innvendinger mot hovedgrepet i planforslaget.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og bidrar til en god utnyttelse av boligområde på Hellemyr.

Tematisk vurdering:

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planområdet tangerer registret areal for biologisk mangfold (viltområde for villlevende landpattedyr, fugler, amfibier og krypdyr). Store deler av dette arealet reguleres til friområde i planforslaget.



Området markert med lys rød flate er svært viktig område for biologisk mangfold og ligger lokalisert i forbindelse med Revetjønn.

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12. Forslagstiller har innhentet tilstrekkelig kunnskap og gjort vurderinger opp mot biologisk mangfold (nml § 8). Gjennom planarbeidet har det ikke kommet frem opplysninger om spesielle artsforekomster som gir grunnlag for å ta spesielle hensyn.

Området representerer i liten grad en særpreget eller sjeldent forekommende naturtype i regionen. Artsmangfoldet og de økologiske prosessene som foregår i området vil kunne opprettholdes i de deler av planområdet som ikke bebygges. Forslagstiller har i planbeskrivelsen gjort rede for at drenering av myrområdet like ved rundkjøringa i liten grad vil ha konsekvens for vannføringen i Revetjønnbekken. Forslagstiller konkluderer med at planforslaget ikke har negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet. Den samlede belastningen (nml §10) er vurdert som svært lav.

For nærmere beskrivelse om biologisk mangfold, se planbeskrivelsen.

Kulturminner

Riksantikvarens database viser ingen registrerte funn av kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unge

Planområdet er nærområde og turområde for mange mennesker.

Landskapsanalysen ligger til grunn for valg av bebyggelsens inngrepsgrense slik at den ikke berører skolens bruk. Hellemyr skole har vært involvert i planprosessen. Bestemmelsene setter krav om at tursti skal bevares. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket opp mot RPR for barn og unges interesser og ser ikke behov for erstatningsareal med bakgrunn i at byggeområdet er redusert og dermed berører skolens bruksområder i liten grad.

Plan- og bygningsetaten vurderer landskapsanalysen som gjennomgående god og solid.

Universell utforming

Planforslaget sikrer min. 70 % tilgjengelige boenheter. Det ligger inne i bestemmelsene at det skal foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Risiko- og sårbarhetsundersøkelse

Det er laget en sjekklister for risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Analysen viser usikkerhet angående radon. Det må innarbeides i bestemmelsene at dette kartlegges før byggearbeidet igangsettes.

Økonomiske konsekvenser

Utover tilhørende drifts- og vedlikeholdskostnader, vil ikke planforslaget medføre økte kostnader for kommunen. Investeringer til infrastruktur dekkes av salgsinntekter, men unntak av etablering av institusjonsboligene. Disse vil føre til økt opplåning hos Kristiansand Boligselskap KF.

Lekeplass og uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for sandlek med gunstig beliggenhet i enden av en snuplass. Dette gir minst mulig trafikk ved lekeplassen. Sol- og skyggeanalyser viser at lekeplassen har optimale solforhold, og er godt innenfor funksjonskravet i kommuneplanen på 250 m². Angitt størrelse på sandlekeplassen er 454 m².

Det sees som positivt at det er satt av stort areal til lekeplass og at den knyttes til eksisterende stinett. Dette gir god tilgjengelighet for barn i området og direkte kobling til gang- og sykkelvei.

Bestemmelsene gir rom for å etablere terrasse oppå garasje. Plan- og bygningsetaten mener terrassene oppnår gode solforhold.

Sol- og skyggeanalyse viser at det er gode solforhold på samtlige boenheter i felt B1, B2, B4 og B5. Imidlertid vises det mye skygge på uteoppholdsareal for felt B3 og deler av O1 kl. 15 vårjevndøgn. Innenfor felt O1 viser illustrasjonsplan at mye areal går til vei og snuhammer. Det stilles spørsmål til om at det er gode nok uteoppholdsarealer for

institusjonsboligene og om de tilfredsstiller kravet i kommuneplanen. Dette må vurderes videre i saken.

Grønnstruktur

Plan- og bygningsetaten mener det er svært positivt at planforslaget sikrer et stort friområde mot Indre Egevang. Egevangskorridoren er vurdert som sentral i bydelens grønnstruktur. Bruken av denne marka er stor, med turstier og badevann. Det har vært viktig at videre planarbeid på Hellemyr D4 som det siste feltet mot Indre Egevang, må få en terrengtilpasning som ikke reduserer områdets kvaliteter.

Boligbebyggelsen er i planforslaget plassert lengst mot vest, inn mot rundkjøringa, for å redusere siluettvirkninger mot område rundt Indre Egevang, samt å sikre en viktig grønnkorridor som binder hav og hei sammen.

Det er utarbeidet en landskapsanalyse fra 2009. Kartlegging av Hellemyr skoles bruk var vesentlig i analysearbeidet. Planforslaget forholder seg til konklusjonen i analysen om å redusere inngrepsgrense for å redusere siluettvirkninger og bevare viktige ferdselsårer og aktivitetsområder som er i skolens bruk.

På grunn av terrengforskjeller vil det bli nødvendig med en mur i overkant av 3 m, mellom institusjonsboligene (O1) og eksisterende gang- og sykkelvei. Bestemmelser i planforslaget sikrer at murer med høydeforskjell større enn 2,5 m skal deles opp med vegetasjonsnivå. Det bes om at forslagstiller bestemmer seg for en type belegning på mur og innarbeider dette i bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten er opptatt av å få et helhetlig uttrykk og unngå for stor variasjon innad i planområdet.

Transport

Området kobles på rundkjøringa i enden av Breimyrveien. Dette er også endestasjon for buss. Fra Hellemyr er det god bussdekning til sentrum. Planforslaget bygger opp under kommuneplanens mål om å bygge nær kollektivtraseer for å nå målsettingen om redusert klimautslipp. Planforslaget bidrar til å styrke kollektivgrunnlaget på Hellemyr.

Det går i dag gang- og sykkelvei fra Hellemyr som kobles på Gamle Mandalsvei. Derfra er det relativt kort vei ned til Kristiansand sentrum, med en avstand på ca. 4,3 km. Denne veien utgjør også i dag en snarvei for syklist og gående. Bilveien fra Hellemyr er noe lengre, med en avstand på ca. 7 km. Det er derfor mulig at mange vil benytte sykkel eller spasere til sentrum, fremfor bruk av bil.

Parkering

Innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B5 er det god parkeringsdekning og planforslaget oppfyller krav iht. kommuneplanen. Alle HC-plassene skal dimensjoneres med 4,5 m bredde som er i tråd med kommunens veinormal. For felt O1 stilles det usikkerhet rundt parkeringsdekningen. Bestemmelsene åpner opp for at det innenfor O1 skal etableres 10 parkeringsplasser, der min. 2 er HC- plasser, i tillegg kan det oppføres 1 garasje per boenhet med en størrelse på 3x6 m.

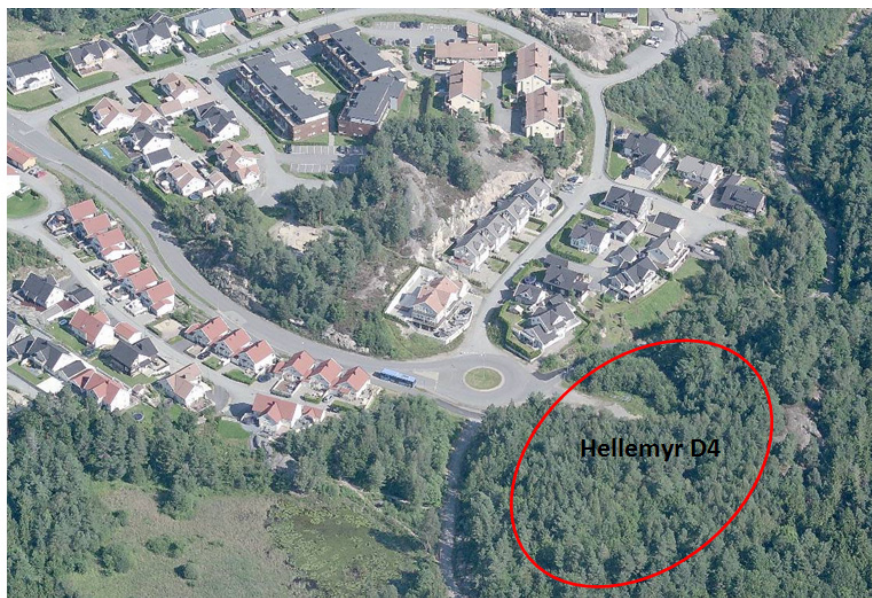
Estetikk

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at området får et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Planforslaget legger til rette for variert boligbebyggelse med terrasserte blokker, rekkehus, tomannsboliger og institusjonsboliger. Bestemmelsene gir rom for flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 0-10 grader.

Planforslaget bør tilstrebe lik takform for B3, B4 og B5. For B1 og B2 bør det også velges lik takform. Dette strammes inn i bestemmelsene. Dette tydeliggjør forskjellen mellom privat småhusbebyggelse og offentlig institusjonsboliger. De terrasserte blokkene kan med fordel ha en annen takform enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget vil bidra til å skape arkitektonisk variasjon på Hellemyr, men er også opptatt av at området skal harmonere med eksisterende boligfelt.

Plan- og bygningsetaten ønsker tilbakemelding på valg av takform for området, spesielt for felt B3 og O1 i forhold til eksisterende boliger som grenser til planområdet.



Eksisterende bebyggelse på Hellemyr.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er positivt at planområdet ligger i gangavstand til Hellemyr barneskole og Grim ungdomskole, og har sentral beliggenhet til flere barnehager i området. Det er ikke gitt signaler om at kapasiteten på skoler og barnehager i området er overbelastet.

Det er etablert gang- og sykkelvei til Hellemyr barneskole. I forbindelse med planarbeidet vil det ikke bli behov for bidrag til forbedring av gang- og sykkelvei, da denne allerede er optimal.

Støy

Området anses ikke som støyutsatt.

Forurensning og energibruk

Det er ikke lagt føringer for hvilke energikilder som skal brukes i drift av bygningene innenfor reguleringsplanen. Planen bidrar ikke til vesentlig økt forurensning utover ordinære utslipp og avfallsmengder fra boligbebyggelsen.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer i kommunen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut på høring.

Kathrine Hesthag
18.09.2012

Sak 189/12: Åsane - Grågåsvaien - 13/1 og 13/9 - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

5. Sol skygge analyse_rev B
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
3. Planbeskrivelse Grågåsvaien 43_rev2D
2. Reguleringsbestemmelser_rev2D
1. Plan1281_201206_rev4B-RegPlan A2



Dato: 17.09.2012
Saksnr.: 201011094-45
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.10.2012
24.10.2012

Åsane - Grågåsveien - 13/1 og 13/9. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

Planområdet er på 5614 m² og ligger i Åsane mellom Grågåsveien og Åsane borettslag. Området er i gjeldende kommuneplan satt av til bebyggelse og anlegg.

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 24 boenheter i to blokker med tre etasjer som påbygg til butikkbygg, østre blokk, og tre etasjer over felles garasjeanlegg, vestre blokk.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært knyttet til blokkenes høyde og avstand i forhold til omkringliggende ene-/ tomannsboliger, innsyn/utsyn, tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet, plassering av turvei/gangvei, nok parkeringsplasser i tillegg til lastebilers manøvreringsareal for varelevering og søppelhenting. Alt sett i forhold til antall boenheter. Det kom merknader fra mange naboer angående disse forholdene.

Etter høringen er vestre blokk flyttet noe mot nordvest slik at brannkravet på åtte meter mellom blokkene innfris. Vegglivet mot atriet er trukket noe inn, og det gir litt mer dagslys i leilighetene. Turvei/gangvei som lå mellom vestre blokk og ene-/tomannsboligene i Grågåsveien er flyttet nord for parkeringsplassen.

Det er i planforslaget underdekning på parkeringsplasser og uteoppholdsareal i forhold til antall leiligheter. Det er ikke tilgjengelig areal som kan disponeres slik at dette kan bli tilstrekkelig forbedret. Eneste mulige utvei som sikrer nødvendig minimumskvalitet er at antallet boenheter reduseres.

Teknisk direktør anbefaler derfor at antall leiligheter reduseres fra 24 til 20 ved at den vestre blokken, som ligger nærmest ene-/ tomannsboligene anbefales redusert med en etasje, til en gesimshøyde på maksimum cote 77.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Åsane - Grågåsvæien sist datert 08.06.2012, med bestemmelser sist datert 07.06.2012
2. Bestemmelser og plankart justeres slik at vestre blokk får tre etasjer med maksimum gesimshøyde cote +77, og antall boenheter i alt reduseres til maksimum tjue.
3. Bestemmelser og plankart endres i henhold til punktene på side 13 under plan- og bygningsetatens vurdering.
4. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens bolig- og utbyggingspolitikk og anmoder teknisk direktør om å framlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 08.06.2012
2. Bestemmelser, sist datert 07.06.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 11.06.2012
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 10.06.2011
5. Sol/skyggeanalyse, sist datert 10.03.2011

BAKGRUNN FOR SAKEN

GCON AS fremmer planforslaget på vegne av Åsane Eiendom AS. Det planlegges leiligheter over og ved siden av Sparbutikken på Åsane, uteoppholdsareal, sandlek, fortau og gangvei som forbindelse gjennom friområdet ved Åsane borettslag mellom Kjos Ringvei og Grågåsveien.

Dagens situasjon

Planområdet er i Åsane. Det grenser mot Grågåsveien i sør og øst, ene- og tomannsboliger i vest og Åsane borettslag i nord.



Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg, og omfatter i dag dagligvarebutikk, parkeringsplass for flere funksjoner, kommunalt eid areal vest for butikken og utenfor og over kommunalt tilfluktsrom. Tilfluktsrommet leies ut til et treningssenter.

Planens innhold

Formålene er byggeområde, grønnstruktur og samferdelsanlegg. Planområdets størrelse er 5614 m². Butikkens bruskareal er idag 590 m², og planlagt bruksareal for leilighetene er 3317 m². Det er planlagt inntil tjuefire leiligheter med størrelse fra 66 m² til rundt 100 m² i to fireetasjes blokker. Første etasje i østre blokk er eksisterende Sparbutikk, mens første etasje i vestre blokk blir parkeringsanlegg.

grøntdraget som går mellom ene-/tomannsboligområdet i Grågåsvæien og blokkene ved Kjos Ringvei. Grøntdraget skaper avstand og oppdeling av boligområdet, og gir skjerming mot innkikk og vind. I dag er det fri sikt fra Grågåsvæien til Kjos Ringvei. Mye av friområdet som er regulert i planen fra 1973 blir grønt formål i det nye planforslaget.

Uteoppholdsareal og lek

Planområdet får 913 m² uteoppholdsareal jf. planbeskrivelsen. Det blir sandlek og uteoppholdsareal på nytt terreng, og noe kommer på lokk over boder. I tillegg får leilighetene noe uteoppholdsareal mellom blokkene og på takterrasse over vestre blokk nærmest naboer i Grågåsvæien. Kravet er ifølge kommuneplanen minimum 80 m² med pr. boenhet. I dette prosjektet skal 65 % løses på bakkenivå, og det utgjør minimum 52 m² pr. boenhet, mens med 24 leiligheter får hver leilighet 38 m². Arealet skal ha kvalitet, og med det menes stigning mindre enn 1:3, og sol på halve arealet kl. 15 vårjevndøgn. Sol/skyggeanalysen viser at sandlek får problemer med å oppfylle dette, og arealet mellom blokk over parkeringsanlegget oppfyller det ikke. Med 24 leiligheter blir det 1248 m² på bakkenivå

Utbygger har vært i kontakt med Åsane borettslag om bruk av deres felles uteoppholdsareal. Atkomst dit går over parkeringsplassen.

I dag er det en privat sandlek rundt 200 meter fra planområdet. Det er underdekning på kvartalslekeplasser i området.

Barn og unges interesser

I følge kommuneplanens bestemmelse § 9 b skal kvartalslek ligge innen 400 meter i luftlinje fra bolig, og denne ligger rundt 160 meter unna i luftlinje. Nærmeste kvartalslek med kommunal standard er Åsane skole 1,5 km unna. Det er skog i nærheten som også kan brukes til lek. Det er gang- og sykkelavstand til barneskole, og sykkelavstand til ungdomskole og videregående skole.

Skole- og barnehagesituasjon

Utbyggingen er ikke problematisk i forhold til skole og barnehagesdekning. Elevene i området hører til Åsane barneskole 1,5 km unna, se punktet over. Dersom den legges ned blir det enten Vågsbygd barneskole 2,5 km unna, eller Karuss skole 1. – 10. trinn 2,6 km unna. Fiskå ungdomskole og Vågsbygd videregående skole ligger 2,6 km unna.

Universell utforming

Ny gangvei langs parkeringsplassen blir tilgjengelig for alle. Leilighetene får hovedfunksjonene på inngangsplan og atkomst via heis. Sandlek blir tilgjengelig fra leilighetene. Dersom terrenget løftes fire meter opp til rundt cote +70 blir planlagt fortau liggende rundt 1,5 meter lavere enn terrenget rundt sandlek. Det er satt av 2 HC-plasser ved butikkinngangen, og seks HC-plasser for leilighetene i parkeringsanlegget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen viser at fjellet/skråningen mot vest skal undersøkes. Bestemmelsene har med at nødvendig sikring skal gjøres før rammetillatelse gis.

Bilparkering

Kravet i kommuneplanen er 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg, og 0,25 gjesteparkingsplasser pr. boenhet på offentlig parkeringsplass. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i oktober/november 2011 med 1 parkeringsplass pr. boenhet. Dette er 0,5 plasser færre enn kravet i kommuneplanen vedtatt juni 2011.

Kravet for 24 leiligheter er 36 faste plasser og seks gjesteplasser. Parkeringsanlegget har 26 plasser, og dette gir en underdekning på 16 plasser.

Det er satt av 10 plasser for tilfluktsrommet, gnr. 12/82, og Kristiansand Eiendom skal ha tinglyst atkomst til tilfluktsrommet og parkeringsplassene. Det er 21 eksisterende parkeringsplasser for Åsane borettslag. Borettslaget har underdekning av parkeringsplasser, siden det er 166 av 206 som har plass i felles innendørs anlegg. Åsane borettslag opplyser at deres parkeringsplasser ofte er i bruk av butikkens kunder, og av folk som bruker treningssenteret i tilfluktsrommet. Parkeringskrav for butikken er 3 - 5 parkeringsplasser pr 100 m², og det gir mellom 18 og 30 plasser. Butikken må klare seg med 18 plasser hvorav to HC-plasser ved inngangen.

Sykkelparkering

Det er krav i kommuneplanen om 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, og 0,5 plasser pr. 100 m² bruksareal for butikken. Det gir 48 plasser for 24 leiligheter, og plan over 1.etasje viser plass for 40 sykler. Det dekker behovet for 20 leiligheter.

Energi

Planområdet ligger på grensen for konsesjonsområdet for fjernvarme. Agder Varme opplyser at dette prosjektet ligger for langt unna der utbyggingen av fjernvarmenettet er kommet i dag. Energikilden for leilighetene blir elektrisitet, og varmepumpe som alternativ energikilde.

Støy

Støy fra Grågåsvæien er under 55 desibel i dag, og leilighetene blir liggende utenfor gul støysoner. Leilighetene får støy fra varelevering, inn- og utkjøring fra butikkparkering, parkeringsanlegg og utleie av tilfluktsrommet. Leilighetene i vestre blokk får stille side på vestsiden mot eksisterende ene-/tomannsboliger. Leilighetene i østre blokk vender østsiden mot Grågåsvæien, parkeringsplass for butikken og planlagte leiligheter, varelevering til butikken, og vestsiden mot fellesarealet mellom blokkene og atkomst til leilighetene via svalgang og bro.

Solforhold

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyse som viser forholdene kl. 12 og kl. 15 vårjevndøgn. Leilighetene og uteoppholdsarealet får ikke kveldssol. Leilighetene i østre blokk får morgensol, og leilighetene i vestre blokk får formiddags- og ettermiddagssol. Lekeplassen får formiddagssol, og deler av den har sol kl. 15, men oppfyller ikke kommunens krav om at halvparten av arealet skal ha sol kl. 15 jevndøgn.

Terreng og terrengendring

Det er en stor asfaltert flate rundt butikken. Flaten ligger på cote +66 nærmest Grågåsvæien, og heller ned til cote +65 ved skråningen og innkjørsel til parkeringsanlegget. I sør og sørvest skråner det opp mot eiendommene i Grågåsvæien som ligger på mellom cote +72 og +77 – mellom 6 og 12 meter over dagens parkeringsplass. I vest er det bratt skråning opp mot Heggli. Det er planlagt å løfte terrenget sør og vest for butikken 4 til 5 meter til rundt cote +70. Terrengspranget blir 4 meter mellom parkeringsplass og nytt terreng med sandlek og uteoppholdsareal, og 5 meter mellom uteoppholdsarealet på lokk over bodene og parkeringsplassen ved tilfluktsrommet.

Kulturminner

Det er ingen registreringer innenfor planområdet.

Kollektivtransport

Det er bussholdeplass i krysset Grågåsvæien/Ytre Ringvei.

Estetikk

Områdets bebyggelsestruktur er frittliggende ene- og tomannsboliger orientert etter vei, og blokkene i Åsane borettslag plassert rundt et felles tun med friområder rundt. Småhusbebyggelsen er fra 1950-tallet, mens blokkene ble bygd ut på 1970-tallet.

Omkringliggende ene- og tomannsboliger har uteoppholdsareal som ligger mellom 6 og 12 meter høyere enn dagens parkeringsplass, og mellom 2 til 5 meter høyere enn nytt terreng. Verandaene og vinduene i ene-/tomannsboligenes 1. etasje ligger på høyde med balkongene og vinduene i 4. etasje i vestre blokk. Gesimshøyden på ene-/tomannsboligene ligger på høyde med takterrassen i vestre blokk. Nærmeste blokk i Åsane borettslag har gesimshøyde som er 4 meter lavere enn gesimshøyden på østre blokk. De planlagte blokkenes høyde er omtrent 14 meter over parkeringsplassen, og rundt 10 meter over nytt terreng mot ene-/tomannsboligene. Trappehus og heistårn kommer rundt 16 meter over parkeringsplass, og 12 meter over nytt terreng mot naboer, se snitt og 3D-visualisering i planbeskrivelsen.

Dagslys

Utbygger har beregnet at alle leilighetene oppfyller minimumskravet i teknisk forskrift på 2,0. Selv med soveromsvindu på 2 m x 1,5 m klarer planforslaget akkurat/knapt minimumskravet. Den aktuelle leiligheten befinner seg i midten i 3. etasje. Leiligheten som ligger i 2. etasje under denne er beregnet ut fra vindusstørrelse på 1,7 m x 1,5 m, og oppnår da dagslysfaktor på 2,3. Alle soverommene vender ut mot svalgangen som er atkomstsone for leilighetene.

Veinavn

Det blir ingen nye veinavn.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge – Erstatningsareal for areal i bruk til lek.

Kommuneplanen - Formål bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan for Åsane gnr. 13 bnr.1 og 9 vedtatt 12.06.1973 – Formål garasjer/parkering og friområde.

Egnethetsvurdering for boligfortetting fra 1999 – Området ble vurdert å kunne gi mellom 15 – 20 boenheter basert på forenklet stedsanalyse.

Melding om oppstart

Det kom inn totalt fem merknader. Merknadene angår tilgjengelighet, barn og unges interesser og lavspent jordkabelnett og mast som utbygger må flytte. Det kom også merknad fra Åsane borettslag om at de ikke kan avse noe parkeringsareal, siden de kun har 166 parkeringsplasser innomhus til 210 leiligheter.

Offentlig ettersyn

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt ut delegert på offentlig ettersyn i perioden 23.09.11 – 04.11.11. Det ble ikke skrevet saksframlegg med vurderinger, men bare vist til planbeskrivelsen. Det var ikke samsvar mellom illustrasjonsskisse og plankartet siden plankartet viste parkeringsplasser der vareleveringen til butikken skal skje, mens illustrasjonsskissen ikke gjorde det. Planforslaget viste 1 plass pr. boenhet, og det var 0,5 plasser færre enn kommuneplanens krav vedtatt i juni 2011.

Planbeskrivelsen beskrev at offentlige arealer skulle tilpasses bevegelses- og funksjonshemmede i henhold til Husbankens krav om tilgjengelighet. Planforslaget viste turvei over parkeringsplassen ved tilfluktsrommet og mellom vestre blokk og ene-/tomannsboligene. Turveiens forbindelse mellom parkeringsplass og nytt terreng utenfor leilighetene har der høydeforskjell på fem meter, og var ikke tilgjengelig for alle.

Det kom inn åtte merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 17.10.2011

- Regulerte friområder tas i bruk til utbygging. Det er akseptabelt ut fra faktisk situasjon. Friområdene bør inndeles klarere. Friområdene i bakkant av blokka er lagt i bratt terreng. Forstår det slik at området skal fylles opp for å bli mer brukervennlig. Tilgjengelighet for uteoppholdsareal i teknisk forskrift må følges. Bestemmelsene til grønnstruktur må ryddes opp i. Sti og lekeplass bør få krav om utomhusplan. Planen viser takterrasser som del av arealet. Krav om 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet bør løses på bakkenivå siden dette ikke er tett bystrøk. Kravprosenten til areal på bakkenivå bør økes av hensyn til tilgjengelighet for barn og unge. Geotekniske undersøkelser bør generelt gjøres under arbeid med plan og tiltak sikres i bestemmelsene. Her ansees det at rekkefølgebestemmelser kan sikre dette. Alle bygninger skal radonsikres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det kommunalt eide området vest for butikken er regulert til garasjer og friområde, og er i bruk av barn og unge til lek. Friområdene er endret. Terrenget i sør og vest er planlagt løftet opp mellom fire og fem meter for å bli sandlek og uteoppholdsareal for leilighetene. Sandlek skal være tilgjengelig fra leilighetene, og fra planlagt fortau langs Grågåsveien. Det skal lages utomhusplan for grøntareal. Det blir ikke nok uteoppholdsareal pr. leilighet på egen tomt til tjuefire leiligheter. Arealet mellom blokkene og på takterrasse på vestre blokk vurderes som bonusareal. Geotekniske tiltak og radonsikring er med i bestemmelsene.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 03.11.2011

- I utgangspunktet er det uheldig å omdisponere friområder til byggeformål, spesielt i tettbygde områder. Det må dokumenteres at utbyggingen fører til forbedring av boligområdets kvaliteter totalt sett. Det forutsettes at kommunen sørger for at det blir tilstrekkelig uteoppholdsareal hovedsakelig på bakkenivå. Det er viktig med utomhusplan, og den må vise atkomst til skogen i vest slik at det reelle lekeområdet kan utvides.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Noe av friområdet blir privatisert, og noe tilgjengelig for allmennheten. Boligområdet kan knytte seg til områdets tekniske infrastruktur. Det blir for knapt med areal på parkeringsplassen for alle brukerne. Uteoppholdsareal, se ovenfor. Atkomst til skogen i vest blir over parkeringsplassen.

Statens Vegvesen, brev datert 28.10.2011

- Ingen merknader til planforslaget der det er tatt med rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig kapasitet på Vågsbygdveien.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Dette er tatt med i bestemmelsene.

Kommuneoverlegen v/miljørettet helsevern, brev datert 27.09.2011

- Forsiktig med å kombinere næringsvirksomheter og bolig i samme bygg eller i nær tilknytning. Konflikt oppstår oftest i forhold til støy eller lukt. Det må stilles betingelser til virksomheten for støy, støv, lukt og åpningstider. Alle boliger bør ha en stille side. Det forutsettes at anbefalingene i T-1442 følges. Støy fra tekniske installasjoner og annet fra næringsbygg må ikke påføre beboere i leilighetene støy over grenseverdiene i NS 8175.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Støy fra tekniske installasjoner må holdes innenfor NS 8175. Lukt er et potensielt problem i forhold til leiligheter rett over og ved siden av butikken. Støy fra blokkenes tekniske installasjoner må være i tråd med anbefalingene i støyretningslinje for arealplanlegging, T-1521. NS 8175 må følges. De vestvendte boenhetene får stille side, men de østvendte får det ikke.

Åsane borettslag, brev datert 17.10.11 og 02.11.11

- Merknad til oppstart om at planområdet ikke skal gå inn på deres eiendom er ikke innarbeidet. Parkeringsplasser ved tilfluktsrommet vil føre til mye kjøring over deres tomt og ødelegge parkeringsforholdene for dets beboere. Peker på at det ikke er aktuelt å bruke borettslagets lekeplass som kvartalslekeplass. Borettslaget eier friområdet referert til under dagens situasjon i planbeskrivelsen, og eier også de to gang/sykelstiene referert til under grønnstruktur, samt betaler vedlikehold av dem. De forutsetter at støynivået ikke vil overstige dagens nivå.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planområdet tar med parkeringsplasser og gangvei. Med inntil 24 nye leiligheter blir det økt trafikk over parkeringsplassen. Tilfluktsrommet leies ut til et treningssenter i dag, og trafikken dit vil ikke øke som følge av denne planen. Det blir mindre areal til parkering for butikkens kunder enn i dag. Det er satt av egne plasser til vedlikehold og utleie av tilfluktsrommet, og borettslaget skal fortsatt ha 21 plasser på egen grunn.

Bjørn Moen, brev datert 31.10.11

- Området i sørvest bak butikken har vært i bruk av barn og unge til sykling, skating, basketball med mer, men ikke etter at butikken monterte tekniske installasjoner med ganske høyt støynivå, og tok vekk basketkurven fra veggen. Motsatt kurv er også tatt ned. Området har en tid vært lager for sand og grus, men ble ryddet i september 2011. Betviler at bare ytterste sørvestlige del ligger i skyggen. Sol/skyggeanalysen var ikke vedlagt. Betviler at noe av bygget vil ligge under terreng. Vil ikke godta bygningstiltak med gesimshøyde på cote 82. Det vil gi fritt utsyn fra takterrasse og øverste leiligheter til hans terrasse, og eiendommens verdi vil forringes. Ønsker gjerde for å hindre adgang til hagen fra ny gang/sykelsti på cote +70. Hvordan blir det plass for varelevering med lastebil? Den planlagte gang/sykelstien vil ende i den farligste svingen i Grågåsvæien. Lekeplassen mot Grågåsvæien bør skjermes. Frykter problemer med økt trafikk og mindre plass til biler og snø. Trærne i sør og sørøst skjerner for vær og vind, innsyn og lyskasterne på nærmeste blokk. Har fått avslag på kjøp av areal mot steinmur/hekk av kommunen. Godtar ikke prosjektet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Barn og unge får sandlek for de yngste og oppgradert kvartalslek mellom Grågåsvæien og Heggelia. Etterlyst materiale var tilgjengelig i servicebutikken. Bodene planlegges under noe av uteoppholdsarealet. Det foreslås å ta vekk blokken nærmest naboen i Grågåsvæien etter vurdering av bokvalitet, parkering, uteoppholdsareal, varelevering, søppelhenting og naboprotester. Turveien er endret til gangvei og lagt nord for parkeringsplassen. Skjerming av sandlek vurderes i utomhusplanen. Snø fra parkeringsplassen må kjøres vekk. Det blir knapt med plass for varelevering. Fortauet er endret, og ender ved planlagt lekeplass.

Bjørn Moen, Einar Vindenes og Monica Grøttem, Gudrun Halvorsen, Geir Ole B. Hanssen, Bent Vigebo, Oddvar Vigebo, Karina Villareal, Glenn Vatne, brev datert 07.11.2011

Området har i dag mye trafikk til blokker og butikk, og planlagt utbygging vil gi stor trafikkøkning. Det er trangt for lastebiler å levere varer i dag, og det blir trangere og mer uoversiktlig med planlagt lekeplass og parkeringsplasser. Planlagt fortau ender i farlig sving. Der turveien munner ut har barn blitt påkjørt av bil, og biler stopper opp for å ta fart opp bakken om vinteren. Plassen bak butikken har vært i bruk av barn og unge, se ovenfor. Trærne skjerner boligene i Grågåsvæien mot blokker og butikk. I dag er det støy fra varelevering morgen og formiddag, mens biltrafikken fra de 24 planlagte leilighetene vil føre til mer støy hele døgnet. I dag lagres snøen bak butikken der det er planlagt blokk. Er imot planlagt utbygging.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Deler av parkeringsplassen er i bruk av borettslaget og resten bruker butikken og tilfluktsrommet. Nye leiligheter vil gi trafikkøkning i Grågåsvæien og over parkeringsplassen. Varelevering til butikken, se kommentar ovenfor. Fortau, se

kommentar ovenfor.

Glenn og Linda Vatne, brev datert 03.11.2011

- Øverste etasje og takterrasse på kote 82 vil gi innsyn til privat uteområde, og også forringe boligens verdi. Det er fylt ut i skråningen, og det kan rase når turveien anlegges. Ser ikke at trærne kan beholdes etter utbygging. Trærne skjermer mot vær, vind og blokkene. Nye beboere vil ønske å fjerne trær på grunn av kveldssola. Utbygger hevder at utbygging ikke fører til mer støy. Økt biltrafikk vil gi mer støy enn de 2-3 lastebilenes varelevering før kl. 9 om morgenen. Nærmeste barneskole, Åsane kan bli nedlagt, og da øker skoleveien fra 1,5 til 1,9 km. De unge mister lekeområdet. anbefaler kommunen å ruste opp eksisterende lekeplasser og fotballbaner. Turvei vest for planlagt bygg vil bli lite brukt. De fleste tar snarvei til butikken over parkeringsplassen. Planlagt fortau ender i farlig sving. Ønsket å bygge garasje, men fikk i 2008 avslag på kjøp av 30 m² av arealet der turvei skal gå fordi det skulle bevares som en grønn lunge. Utbygger får kjøpt 800 m², og må gi fra seg 500 m² som ikke kan brukes til annet enn lekeplass. Søkte dispensasjon fra kommuneplanen for garasje med hybel, og ønsker å bygge garasje som også kan være buffer mot planlagt bygg. Mister sol rundt kl. 1930 om sommeren på grunn av fjell og vegetasjon. 1. og 2. etasje i ny blokk vil ligge lavere enn dem. Manglet sol/skyggeanalyse og risiko- og sårbarhetsvurdering.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det vurderes at nye blokker kommer nær naboene både i avstand og høyde. Turveien er flyttet. Det er viktig å beholde trærne som skjerm mot vind og innsyn/utsyn. Økt biltrafikk vil gi noe mer støy. Skolekapasitet er vurdert. Nåværende asfalt plass blir erstattet av sandlek og oppgradert kvartalslek mellom Heggli og Grågåsvæien. Turveien er endret til gangvei langs parkeringsplassen. Fortauet, se ovenfor. Garasjen er utenfor planområdet. Terrenget skal fylles opp til rundt cote +70 i sør og vest. Det blir noe mer sol, men ikke kveldssol. Tilsendt materiale, se over.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Den vestre blokka er flyttet noe mot nord og den vestre blokka er flyttet 0,9 meter lenger vest. Det har ført til at brannteknisk krav på åtte meter kan overholdes, og at det blir litt mer dagslys i leilighetene.
- Turveien langs skråningen opp mot eksisterende hus i Grågåsvæien ville fått en bratt trapp fordi høydeforskjell mellom parkeringsplass og leilighetenes uteoppholdsareal med sandlek etter oppfylling av terrenget blir fire meter ved sandlek og fem meter ved innkjørsel til parkeringsanlegg.
- Planlagt fortau langs Grågåsvæien er trukket tilbake fra svingen.
- Parkeringsplassene til Åsane borettslag er trukket noe ut for å få plass til gangvei med 2,5 meters bredde langs parkeringsplassen for å få minst mulig terrenginngrep i friområdet tilhørende Åsane borettslag
- Planbeskrivelsen har med oversikt over arealbruken i planområdet
- For å bedre sikkerheten og estetikken er det lagt inn et område med grøntareal – annen veigrunn med en meters høyde over parkeringsplassen. Arealet skal ha planter som blir to til tre meter høye. Foran dør til søppelrom blir det ikke rabatt. Det er markert sikkerhetsgjerde mellom parkeringsplass og uteoppholdsareal/friområde.

Medvirkning

Det har vært flere møter med utbygger, og planforslaget er blitt endret etter offentlig ettersyn som beskrevet ovenfor. Utbygger har hatt kontakt med Åsane borettslag for å få på plass gangvei og mulig bruk av deres uteoppholdsareal. Borettslaget har uttalt seg om at kunder til butikk og treningssenter bruker deres parkeringsplasser. Andre berørte har medvirket gjennom merknader til oppstart og offentlig ettersyn.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa i vest, og dette er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrepet er å legge til rette for en høyere utnyttelse av butikktomten med leiligheter som påbygg av butikkbygget, i tillegg til et leilighetsbygg med parkeringsanlegg i 1. etasje

Lekeplass mellom Heggli og Grågåsvæien skal oppgraderes, og det kommer ny gangvei langs parkeringsplassen. Flere beboere i området kan styrke butikkens kundegrunnlag. Med de planlagte leilighetene blir trafikken over parkeringsplassen større, og de som ikke skal til butikken kan bruke gangveien som kommer langs parkeringsplassen. Det vurderes som en bedre løsning enn den som tidligere var planlagt vest for de planlagte blokkene. Denne løsningen hadde tilgang via trapp. Bredden mellom boligblokkene er økt med 0,9 meter til 8,2 meter. Det gir noe mer dagslys i leilighetene, og tilfredsstiller det branntekniske kravet på åtte meter.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planområdet består av butikk med asfaltert areal rundt og en skråning med løvtrær i sørvest mellom asfaltarealet og bebyggelsen i Grågåsvæien. Det meste av skråningen skal bevares, men lokket over parkeringsanlegg og boder kommer til å gå noe inn i skråningen. Utbygger skal erstatte de trærne som må tas. Kunnskapsgrunnlaget om biologisk mangfold i området vurderes å være tilfredsstillende, og ytterligere registreringer er derfor ikke nødvendige. Tiltaket vurderes å ikke påvirke naturmangfoldet. Føre-var prinsippet tillegges derfor liten vekt her.

Kulturminner

Det er ingen registreringer innenfor planområdet, og temaet vurderes å være ivaretatt.

Barn og unges interesser

Asfaltflaten bak butikken har vært og er i bruk av barn og unge, og har nytteverdi i framtida. Barn og unge har derfor krav på erstatningsareal. Dette vurderes ivaretatt gjennom at utbygger skal bidra til at lekeplassen mellom Heggli og Grågåsvæien, Grågåsbakken, oppnår kommunal standard for kvartalslek. Planlagt sandlek ligger nær Grågåsvæien, og behov for skjerming mot veien må vurderes i utomhusplanen. Det er uheldig for barn og unges sikkerhet med høye murer. Gående og syklende må krysse biltrafikk på parkeringsplassen for å komme til butikk og leiligheter.

Universell utforming

Det er viktig at utomhusplanen viser overgangene mellom nytt terreng, sandlek og uteoppholdsarealet over bodene slik at den offentlige sandleken blir tilgjengelig for alle. Leilighetenes uteoppholdsareal må også være tilgjengelig for beboerne.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Behov for sikring av fjell og skråning vurderes ivaretatt ved at bestemmelsene setter krav om at dette skal undersøkes og nødvendig sikring skal gjøres før leilighetene kan bygges.

Skole- og barnehagesituasjon

Utbyggingen er ikke problematisk i forhold til skole- og barnehagedekning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom Åsane skole legges ned blir det bussutgifter for 1. klassinger til enten Vågsbygd skole eller Karuss skole. Gangveien langs parkeringsplassen blir offentlig. Den delen av gangveien som går inn til Åsane borettslag er stengt med bom, men kan brukes av utrykningskjøretøy. Planlagt fortau langs Grågåsvæien med lengde på rundt 55 meter skal driftes av kommunen. Sandlek skal eies av kommunen, mens beboerne i leilighetene skal drifte den. Kristiansand Eiendom eier arealet vest og nordvest for butikken, og har intensjonsavtale med utbygger Åsane eiendom AS om å selge det arealet som reguleres til annet enn offentlige trafikkområder, friområder, grønnstruktur og formålsbygg.

Grønnstruktur

Bevaring av så mye som mulig av vegetasjonsskjermen i skråningen mellom leilighetenes uteoppholdsareal og bebyggelsen i Grågåsvæien vurderes som viktig både i forhold til artsmangfold, vindskjerming og innsyn/utsyn. Formål og eierskap for skråningen der det er tilfluktsrom under har vært vurdert.

Uteoppholdsareal og lek

65 % av uteoppholdsarealet på bakkenivå vurderes som en lav prosent i byens ytre sone. Uteoppholdsareal på 38 m² pr. leilighet på bakkenivå vurderes som lavt. Planforslaget legger opp til ferdsel forbi terrasser/balkonger. Denne løsningen reduserer den private sonen. Takterrasse over fjerde etasje av vestre blokk vurderes å være utsatt for innsyn fra eksisterende boliger i Grågåsvæien i tillegg til at deres uteoppholdsareal får innsyn fra takterrassen. Takterrasse og arealet mellom de planlagte blokkene vurderes som bonusareal, og regnes ikke som en del av uteoppholdsarealet. For å få gode solforhold på arealet mellom blokkene måtte bredden økes mer enn det er plass til på tomte.

Plan- og bygningsetaten er i tvil om det blir dypt nok jordsmonn på lokket over bodene til å få etablert gress og busker der. Utomhusplanen må vise overgangen fra nytt terreng til skråningen i sør og vest. Det vurderes at en rabatt med vegetasjon langs den høye muren mellom uteoppholdsareal og parkeringsplass bedrer sikkerheten og blir bedre estetisk.

Parkeringsplassen ligger på kote + 66 ved sandlek, og +65 ved innkjørsel til parkeringsanlegg. Nytt terreng på cote +70 krever mur på mellom fire og fem meter. Det er uheldig både med hensyn til sikkerhet og estetikk. For at sandlekeplassen kan bli tilgjengelig fra planlagt fortau i Grågåsvæien, og for å senke muren mellom parkeringsplass og sandlek, foreslås arealet fylt opp til rundt kote +69. Dette vurderes nærmere i utomhusplanen. Muren mellom sandlek og parkeringsplass blir noe lavere. Tilpasningen til tilgrensende tomter blir også bedre, og mur med skråning ned mot Grågåsvæien 36 unngås.

Estetikk og volum

De eksisterende blokkene i Åsane borettslag har høy utnyttelse, men har mye lys og luft rundt seg i tråd med byggeskikken på 1970 – tallet.

Utbygger vurderer at de planlagte blokkene er forskjellig fra bebyggelsen rundt. Ved å dele opp fasaden med utspring ser utbygger for seg at to nye blokkene kan bli bindeledd mellom blokkene i Åsane borettslag og ene- og tomannsboligene i Grågåsvæien. Utbygger vurderer at oppdelingen kan forsterkes ved bruk av materialer og farger. Mye oppdeling kan gi en urolig fasade. Kommuneplanens retningslinjer for estetikk sier blant annet dette:

”Ved lokalisering og utforming på den enkelte tomt skal eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk videreføres.”

De planlagte blokkene vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse. Byggets høyde er uendret i forhold til planforslaget som var ute på offentlig ettersyn. Ved å parallellforskyve de to blokkene noe, og øke avstanden mellom dem oppover i etasjene blir det noe mer dagslys i leilighetene.

Boligblokk som påbygg til butikken med en boligblokk plassert åtte meter unna vurderes å bli dominerende så nær ene-/ tomannsboligene i Grågåsvæien. Visualisering av byggene viser heisitårn/trappehus med glassfasade. Dette utformes vanligvis som en tett fasade, og blir derfor mer dominerende enn vist i planbeskrivelsen. Balkonger og terrasser må være innenfor formålsgrense for ikke å hindre ferdsel.

Bil- og sykkelparkering

Dagens bruk av parkeringsplassen av kunder til butikken, varelevering og søppelhenting, Åsane borettslag og vedlikehold og utleie av tilfluktsrommet ikke bør utvides til å dekke plasser for boligprosjektet også. Gjesteparkering for leilighetene løses på offentlig tilgjengelig parkeringsplas, og det blir knapt med plass for dem også. Det vurderes at boligprosjektet må

løse sykkelparkering og fast bilparkering i parkeringsanlegget. Dette gir et større manøvreringsareal for både personbiler og lastebiler som skal levere varer og hente søppel.

Støy og lukt

Det vil være en potensiell konflikt mellom dagligvarebutikk og leiligheter i forhold til lukt. En annen potensiell konflikt er i forhold til støy fra varelevering og søppelhenting, tekniske installasjoner som kjøleanlegg og ventilasjonsanlegg og inn- og utkjøring fra butikk. I tillegg kommer trafikkstøy fra Grågåsveien. Det vurderes som uheldig at leilighetene over butikken får denne belastningen. De vestvendte leilighetene får stille side vendt mot eksisterende ene- og tomannsboliger, mens fellesarealet mellom blokkene får svalganger som atkomst til leilighetene. Det er viktig at svalgangene utformes slik at ikke leilighetene får støybelastning derfra.

Utbyggingsavtale

I henhold til standard utbyggingspolitikk, skal det tilbys utbyggingsavtale.



Forslag til endring av kart

- f_V endres til o_V1 og f_G endres til o_G på grunn av allmenn ferdsel
- Ta vekk cote +70 i felt f_UA1 fordi detaljering mot nytt fortau og lokk over boder vil avgjøre høyden
- Ta vekk cote +82 fra felt B og B/F fordi denne høyden nesten hjemler 5 etasjer
- o_FRI avgrensningen følger Grågåsveien, gnr. 12/282 til hjørnet av f_AVG5 og foreslått opphevet grense, se skisse. Endringen får med areal der det kan komme skjerm mot Grågåsveien, gir god form på sandlek og på arealet som skal fradeles til kommunalt eierskap under gjennomføringen av planen
- PP1 endres til o_P1
- Arealet ved inngang til tilfluktsrom blir o_V2, avgrenset av fortsettelsen av nordøstlige grensen av o_P1 fram til f_AVG6

Forslag til endring av bestemmelsene

1.2: Ta med at balkonger/terrasser skal være innenfor formålsgrensen.

1.4: Siste setning endres slik at det står cote = +80,5

- 1.6: Siste setning tas ut.
- 1.7 Takoppbygg/heistårn

Takoppbygg for heistårn og trappehus kan tillates 2 meter over tillatt gesimshøyde.

- 1.8 Lysgård

Lysgård skal være gjennomgående i retning nord-sør med minimum bredde 8,2 meter.

- 1.9 Parkering: Stryk Kristiansand Eiendom i setning 5. Stryk Åsane borettslag og ta med gnr. 13 bnr. 1055 i setning 6.
- 1.10 Radonsikring
- 4.1 1. setning: Felt o_V1 skal være offentlig. 2. setning strykes. 3. setning: Stryk for drift og utleie av fjellanlegget. Setningen avsluttes etter 12/82. 4. setning Stryk for drift og utleie, og setningens siste ledd.
- 4.2 f_G endres til o_G, og den skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal. Utformingen av gangveien og overgangen mellom gangveien og parkeringsplassen gjøres i samarbeid med ingeniørvesenet.
- 5: Stryk nestsiste setning.
- 7.: Første setning: Stryk ordet friområde. 3. setning: Før rammetillatelse gis, må skredfare/geoteknikk undersøkes innen planområdet og på planområdets tilstøtende areal, og eventuelle nødvendige sikringstiltak være utført.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

Det er positivt for lokalområdet med en offentlig tilgjengelig sandlek, oppgradert kvartalslek mellom Heggli og Grågåsvæien og gangvei langs parkeringsplassen. Det er gunstig å bygge flere boliger nær kollektivakser og utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. En av utfordringene med det planlagte boligprosjektet er blanding av formålene næring og bolig i forhold til støy, lukt og trafikk. Parkeringsplasser for bil og sykkel, manøvreringsareal for lastebiler med varer og søppel skal kombineres med gangtrafikk til butikk og leiligheter. Manøvreringsareal for søppelhenting og varelevering til butikken vurderes å bli knapt, selv om alle bilene på parkeringsplassen parkerer innenfor oppmerkede plasser.

Terrengsprang på 4 til 5 meter vurderes som for høyt både estetisk og i forhold til sikkerhet. Det vurderes som viktig at utomhusplanen viser hvordan terrenget fylles opp for å møte planlagt fortau langs Grågåsvæien og slik at den offentlige sandleken blir tilgjengelig for alle.

Plan- og bygningsetaten vurderer at antall leiligheter bør reduseres av hensyn til bokvalitet for framtidige beboere i leilighetene og for naboene i ene-/ tomannsboligene i Grågåsvæien. Størrelsen på vinduer kan økes for å få inn mer dagslys i rommene, men plan- og bygningsetaten er i tvil om det gir god bokvalitet hvis dette gjøres i soverom ut mot fellesareal ved svalgang. En reduksjon i antall etasjer vil gi mer dagslys i leilighetene, et større uteoppholdsareal pr. leilighet, bedre overgang fra blokkene i Åsane borettslag til de planlagte blokkene og ene-/tomannsboligene i Grågåsvæien. Framkommeligheten og sikkerheten for folk, sykler og biler på parkeringsplassen blir større. Leilighetene får plass til sykkel- og bilparkering i parkeringsanlegget slik at det bare er behov for gjesteparkering på eksisterende parkeringsplass.

Plan- og bygningsetaten anbefaler på bakgrunn av dette å redusere antall etasjer til en gesimshøyde på maksimum cote 77, slik at vestre blokk får to etasjer over parkeringsanlegg istedenfor tre, og antall boenheter reduseres tilsvarende fra 24 til 20.

Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren
17.09.2012

Sak 190/12: Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.10.2012

Vedlegg

Kilden teater- og kulturhus

Bjørnebakken 17

Mindre endring Rona Senter

Tomt 3 og 5 i Bråvannslia

Klage over kommunens avslag på søknad om dispensasjon, Paradisveien 28, gnr 151 bnr 1596

Skagerak 4 - søknad etter forurensningsloven - godkjenning etter plan- og bygningsloven

Dvergsneskollen 13 - oversendelse av klagesak til fylkesmannen



Dato: 18.09.2012
Saksnr.: 201200007-27
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.10.2012

Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.10.2012

- 117/12 Innsigelse til saksnr. 201208878 & 201202188. Skriv fra Anne Synnøve Juel Sundsteigen og Carsten Rune Carlsen, Bråvannstoppen 53 datert 04.09.2012. Trykt vedlegg. Side 224
- 118/12 Skagerak 4 – søknad etter forurensningsloven – godkjenning etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningssjefens skriv 07.09.2012. Trykt vedlegg. Side 227
- 119/12 Dvergsneskollen 13 – klage på vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 10.09.2012. Trykt vedlegg. Side 229
- 120/12 GNR. 37 BNR. 100, Magnus Barfotsvei 4c. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad, herunder søknad om dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannens skriv 23.08.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknad er påklaget. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 121/ Mindre endring av reguleringsplan for Rona senter – delområde 1, vedtatt 21.02.07. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 18.09.2012. Trykt vedlegg. Side 232
- 122/12 Varsel om igangsetting av detaljreguleringsplan Håmoen på Mosby i Kristiansand kommune. Skriv fra Vianova datert 17.09.2012.
- 123/12 Vedtak – mindre endring av reguleringsplan for Bjørnebakken og rammetillatelse – forstøtningsmur. Plan- og bygningssjefens skriv 18.09.2012. Trykt vedlegg. Side 243
- 124/12 Kilden teater- og kulturhus - mangler i forhold til universell utforming. Skriv fra leder i rådet for funksjonshemmede datert 08.08.2012. Trykt vedlegg. Side 248
- 125/12 Klage over kommunens avslag på søknad om dispensasjon – paradisveien 28. Plan- og bygningssjefens skriv 19.09.2012. Trykt vedlegg. Side 251

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 191/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.10.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 18.09.2012
Saksnr.: 201200008-27
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.10.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 11.10.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær