

WSP NORGE AS

REVIDERT PLANINITIATIV

HAMREVANN DEL AV FELT 1C OG 1D, KRISTIANSAND KOMMUNE



PLANINITIATIV

Hamrevann, del av felt 1C og 1D

Dato: 10.06.2022

WSP Norge AS

Fjellgata 6
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

KONTAKTPERSONER

Camilla Trondsen
Prosjektleder, WSP

Tlf: 91168798
camilla.trondsen@wsp.com

Jon Døviken
Daglig leder, Hamrevann AS

Tlf: 90724758
jon@hamrevann.no

INNHOOLD

| | | | |
|-----|---|----|---|
| 1. | FORMÅLET MED PLANEN | 4 | |
| 2. | PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET | 5 | |
| 3. | PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK | 7 | |
| 4. | UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER | 9 | |
| 5. | FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET | 9 | |
| 6. | TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER | 9 | 9 |
| 7. | FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER | 10 | |
| 8. | VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING | 13 | |
| 9. | VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET | 13 | |
| 10. | SAMFUNNSSIKKERHET | 13 | |
| 11. | INTERESSETER | 13 | |
| 12. | PROSESS | 14 | |
| 13. | OVERORDNET FREMDRIFT | 14 | |
| 14. | ANNET | 15 | |

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Utvikler: Hamrevann AS

Plankonsulent: WSP Norge AS

Sted: Kristiansand

Dato: 10.06.2022

| Fra | Til | Info | Firma | v/ | E-post |
|-----|-----|------|----------------------|------------------|--|
| | X | | Kristiansand kommune | | Post.byutvikling@kristiansand.kommune.no |
| X | | | WSP Norge AS | Camilla Trondsen | camilla.trondsen@wsp.com |
| | | X | Hamrevann AS | Jon Døvik | jon@hamrevann.no |

WSP Norge AS ber på vegne av Hamrevann AS om et oppstartsmøte for detaljregulering av Hamrevann felt 1C og 1D i Kristiansand kommune.

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av byggetrinn 1 ved Hamrevann, ved deler av felt 1C og 1D. Planen vil være en naturlig forlengelse av detaljreguleringsplanen for Hamrevann, felt 1A og 1B, og er i samsvar med kommunedelplanen for området.

Detaljreguleringsplanen for del av felt 1C og 1D vil planlegges etter samme visjon som Hamrevann felt 1A og 1B, der man vil utvikle et boligområde med miljøhensyn og uberørt natur som viktige elementer i utformingen.

Hamrevann, felt 1A og 1B er under utbygging. Planarbeidet for del av felt 1C og 1D igangsettes våren 2022, for at planen kan være klar for utbygging innen 2028.

WSP Norge AS er engasjert som plankonsulent for å utarbeide detaljreguleringsplan for området.

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok 19.05.2022 sak 101/22 følgende: «Planinitiativ for detaljregulering av Hamrevann, delområde 1C og 1D, stanses ikke. Planinitiativet tilpasses dog slik at det skal kunne gjennomføres i et 10-års perspektiv, med maksimalt 500

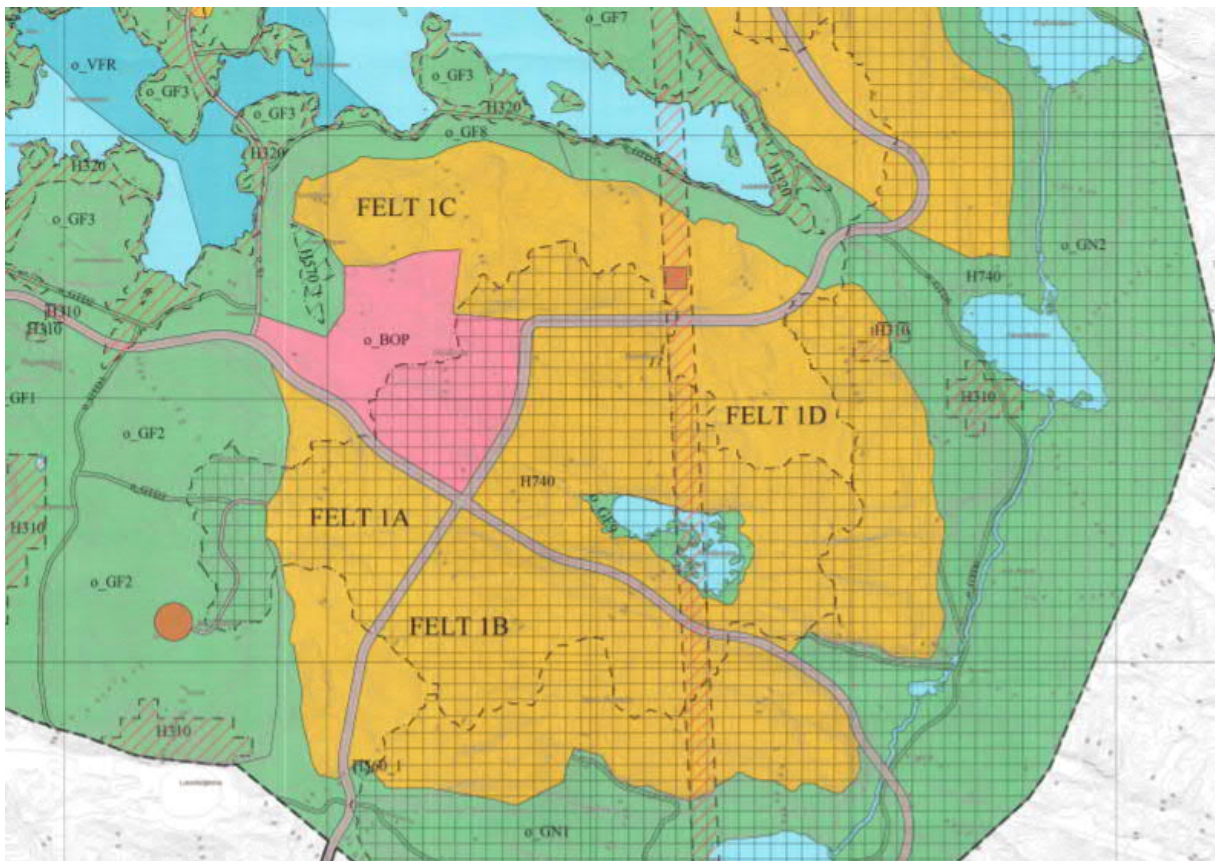
boenheter. Ny samlevei til Skjøringsmyrkrysset opprettholdes jmf. vedtatt kommunedelplan for Hamrevann.” Dette vedtaket ble også opprettholdt av formannskapet 01.06.2022.

Med bakgrunn i vedtaket er planinitiativet revidert fra første innsending 17.02.2022.

2. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

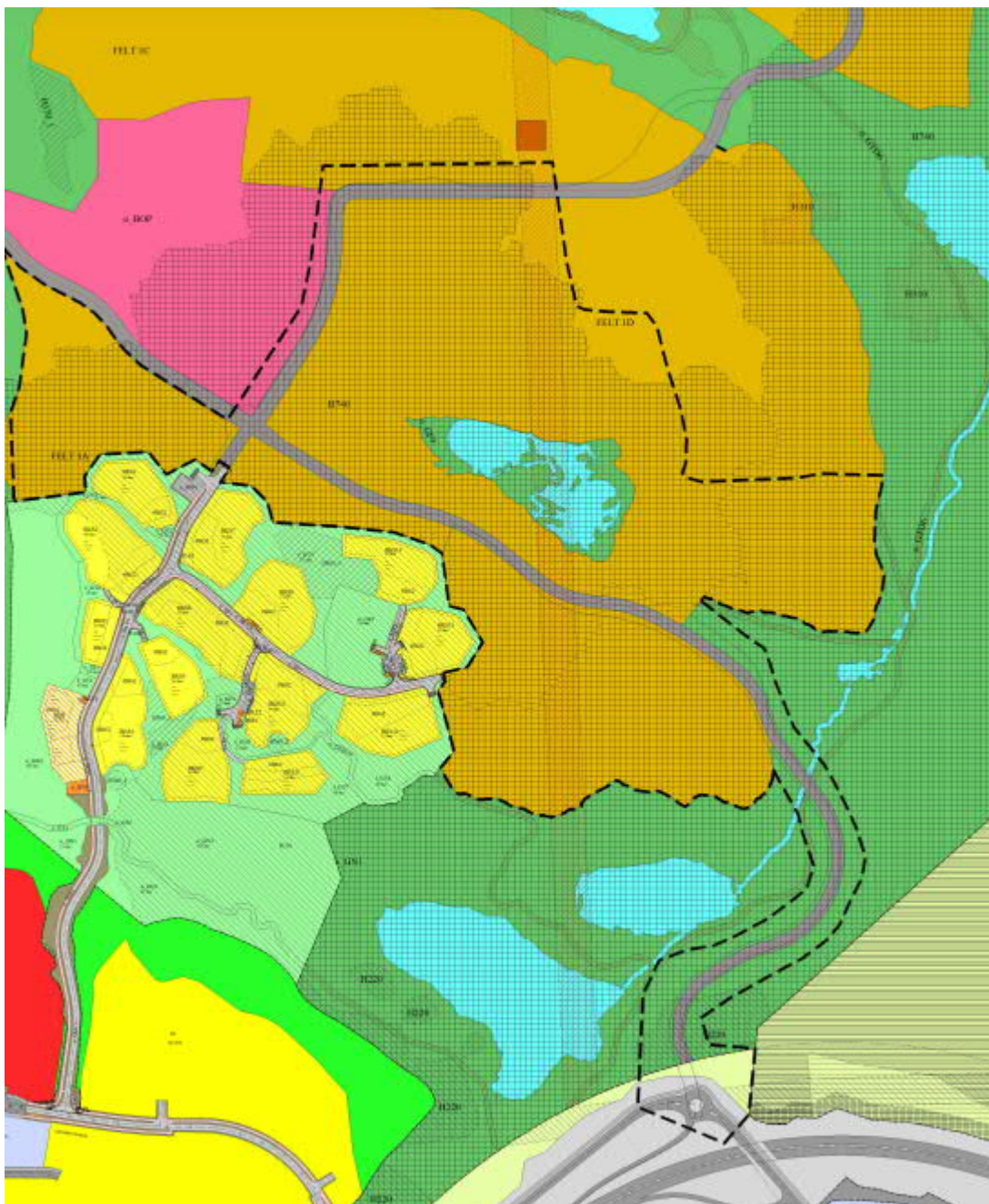
Planområdet ligger i den midtre delen av kommunedelplanen for Hamrevann, mellom Hamrevann felt 1A og 1B og Hamrevannet mot øst. Planområdet ligger ca. 2 km vest for Dyreparken og ca. 1 km fra Sørlandsparken.

Utgangspunktet for planavgrensninga er byggeområder fra kommunedelplanen og utvidelse av felt 1A og 1B. Boligene skal utelukkende plasseres innenfor områdene som er avsatt til dette i overordna plan.



Figur 1: viser utsnitt fra kommunedelplanen for Hamrevann.

Mot sørøst er adkomstvei fra Sørlandsparken inkludert, ettersom dette skal være hovedadkomst for felt 1D og 1C, og danner er kollektivsløyfe fra felt 1A og 1B mot Sørlandsparken og Hånes. Adkomstveien vil også betjene felt 1A og 1B, da opprinnelig innkjøring stenges med bom og kun tillates for kollektivkjøring. Ved Skjøringsmyrkrysset tas det med areal utover E-18 for å kunne løse en avkjøring i eksisterende rundkjøring.



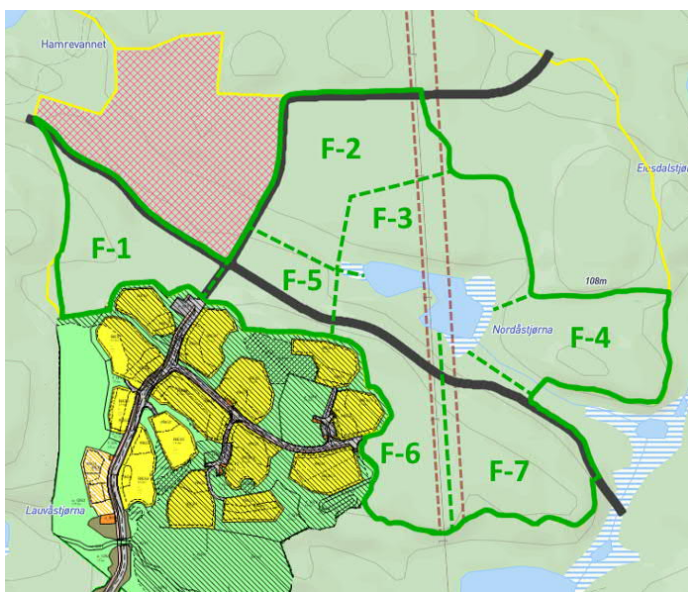
Figur 2: viser forslag til planavgrensning.

Planområdet strekker seg over noe mer enn halvparten av felt 1C og felt 1D og består av småkuppert skogsterreng. Arealet er på til sammen 303 daa.

Avgrensningen er basert på det som er realistisk å kunne bygge ut over en ti-årsperiode der man i gjennomsnitt bygger 50 boliger i året, og er redusert fra opprinnelig rundt 800 til maksimalt 500 i henhold til vedtaket fra Formannskapet 01.06.2022:

| 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |

Ved innsending av planinitiativ er det vanskelig å fastslå eksakt hvor mange boligenheter som kan etableres innenfor området, dette vil arbeides med videre i detaljreguleringsplanen. Det er gjort et grovt boliganslag nedenfor basert på planavgrensning, infrastruktur og topografien i området:



| | |
|------------|---------|
| F-1 | 50-75 |
| F-2 | 75-100 |
| F-3 | 50-75 |
| F-4 | 50-75 |
| F-5 | 50-100 |
| F-6 | 75-100 |
| F-7 | 75-100 |
| SUM | 425-625 |

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Planområdet vil i hovedsak planlegges etter samme prinsipper som felt 1A og 1B, men med enda større fokus på mobilitet og økt tilgjengelighet for sykling og gange.

Planen skal inneholde følgende hovedfunksjoner:

- Bolig
- Kombinert formål
- 7'er fotballbane
- Kvartalslekeplass

Boligområdene skal organiseres som boliggrupper/tun som omkranser grønt- og fellesfunksjoner. Bebyggelsen vil samles i tette boliggrupper rundt et tun eller torg der den eksisterende skogen ligger tett på rundt tunene. Naturlandskapet går gjennom boligområdet i vegetasjonsbelter, slik at man i alle boliger opplever å bo i skogen. Boliggruppene omkranser koller eller søkk som utgjør flatere partier og er velegnet for uteopphold, lek, fellesaktiviteter og fellesbygg av ulik karakter og innhold. Karakteristiske landskapsrom skal bevares og inngår i grønnstruktur/naturområder utenfor byggesonene og vil ivareta spesielle landskapstypologier som myrer, små vassdrag og bratte skrenter.

Det skal legges til rette for kombinert formål i planen for å utvikle et «microsenter» med lokalbutikk og muligheter for bakeri/pizzeria, frisør, og lignende småskala nærtilbud. På den måten skapes en samlingsplass for hele Hamrevannområdet. Området skal ligge nær hovedkrysset som forbinder felt 1D med felt 1A og 1B og veien mot. Her skal det også være busstopp.

For å binde området godt opp mot omverdenen på en mest mulig miljøvennlig måte, skal gang- og sykkelveier prioriteres og danne rammen for området. Derfor planlegges gang- og sykkelveiene før kjørevei. Kjøreveier og adkomster kommer i andre rekke og vil være omvei fremfor gang- og sykkelveiene. Det skal kun tillates en parkeringsplass for bil per bolig, pluss gjeste/arbeidsbilparkering, for å støtte opp under at området skal være minst mulig basert på bil.

Illustrasjonen under viser en måte å bygge området opp på etter disse prinsippene, i forlengelse av felt 1A og 1B:



Figur 3: viser foreløpig idé for skisserte tun og hvordan disse kan organiseres

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Planområdet vil i hovedsak bestå av konsentrert småhusbebyggelse, BKS, fordelt i tette tun, og vil inneholde en blanding av enebolig, tomannsbolig, rekkehus og flerfamiliehus. Erfaringer fra salg ved felt 1A og 1B, viser at det etterspørres flere mindre boligenheter. Bebyggelsen i BKS vil oppføres i inntil 3 etasjer med maksimal byggehøyde på 10 meter. I blandet formål BKB tillates inntil 6 etasjer med maksimal byggehøyde på 21 meter. Ettersom bygningene bygges ut fra terrenget og delvis på søyler, vil høyden fra terreng variere, og det vil være nødvendig å fastsette bestemmelser som ivaretar dette.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Hamrevann skal være det desentraliserte utbyggingsområdet som gir minst klimautslipp i regionen. For å oppnå dette skal utviklingen være naturbasert og de biologiske og miljømessige sidene ved området er sterke. Det etableres nytt kollektivtilbud med shuttlebuss frem til busstopp for kollektivakse ved utbygging av delfelt 1A og 1B. Området bygges ut med turveier, gang- og sykkelvei, stier, friluftsområder og lekeplasser. Ved utbygging av felt 1C og 1D vil aktivitetstilbudet og bomiljøet styrkes ytterligere ved at det etableres et senter i boligfeltet med ulike sosiale funksjoner og detaljhandel. Det er et premiss fra kommunedelplanen at man i Hamrevann skal planlegge for god effektiv kollektivtransport. Dette kan oppnås ved å bygge tett med urban struktur, og legge til rette for gjennomkjøring. Bussrute M2 mellom Hånes, Lauvåsen og Sørlandsparken vil i fremtiden kunne gå via Hamrevann i sløyfe ved etablering av ny tilførselsvei til Skjøringsmyr.

Hamrevann skal være et sosialt-, økonomisk- og miljømessig bærekraftig boligområde. Bebyggelsestruktur i tun, gir gode muligheter for plassering av bebyggelse tilpasset terrenget, samtidig som det gir gode kvaliteter for bomiljøet. Bygningene skal ha varierte takformer og utformes slik at bebyggelsen tilpasser seg landskapet og bidrar til en helhetlig arkitektonisk utforming og variasjon.

6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Hele prosjektområdet skal ha et gjennomgående frodig preg av det omkringliggende landskap. Alle uterommene skal fungere som grøntareal og være så godt beplantet at det grønne preger hovedinntrykket fra leilighetene. Trær, gress og bievennlige blomster dominere framfor harde overflater, noe som også er gunstig for overvannshåndtering. Området skal ha et rikt mangfold av plantearter med variasjon i farger og høyder.

Prioritert grønnstruktur med viktige landskapselementer som koller, daldrag, vassdrag og dalsider skal ivaretas gjennom arealformål grønnstruktur med underformål friområde og turdrag i områder nær planlagt bebyggelse. Bebyggelsen vil kunne tilpasses landskapet ved bruk av underetasjer og ved å bevare prioriterte landskapselementer.

Utbygging av Hamrevann gir flere positive virkninger for bydelen forøvrig. Ved å legge tilrette for friluftsområder, turveier, og naturpark bidrar Hamrevann til at flere får tilgang til dette sentrale turområdet.

I kommunedelplanen fra 2016 for Hamrevann og virkninger av planen, pekes det på at Kristiansand kommune har en stor boligarealreserve, og at utbygging av Hamrevann kan redusere trykket på andre boligområder. Området skal bygges ut på lang sikt og koordineres mot arbeidet med prioritering av utbyggingsrekkefølge av områder som inngår i Regional plan for Kristiansandsregionen og arbeidet med bymiljøavtale. I Regionplanen for Kristiansandsregionen vedtatt høsten 2020, er Hamrevann tatt inn som et byggeområde for boliger i planperioden 2020-2030 som gir intensjoner om utvikling i denne perioden og tilsier at området kan bygges ut etter hensikten.

Det er fastsatt omfattende rekkefølgekrav i kommunedelplanen i forhold til teknisk infrastruktur. Spesielt er det utfordringer knyttet til vann- og avløp i bydel øst som må løses. I budsjettbehandlingen som pågår er det lagt inn investering på nytt VA- anlegg fra Lillesand til Sørlandsparken, slik at dette er klar til bruk i 2025.

Flere rekkefølgekrav er løst ved utbygging av felt 1A og 1B, øvrige rekkefølgekrav håndteres i videre planlegging av felt 1C og 1D.

Det er en forutsetning at Hamrevann bidrar til stor kollektivandel. Dette vil videreføres og ytterligere forsterkes ved utvikling av felt 1C og 1D, ved at det skal være enklere å gå eller ta sykkel fremfor bil, samtidig som det tilrettelegges for en kollektivsløyfe. Det skal fastsettes bestemmelser som gir lav parkeringsdekkning for beboere, slik at kollektiv må påregnes dersom du bosetter deg ved Hamrevann.

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2030 (vedtatt 20.10.2020)

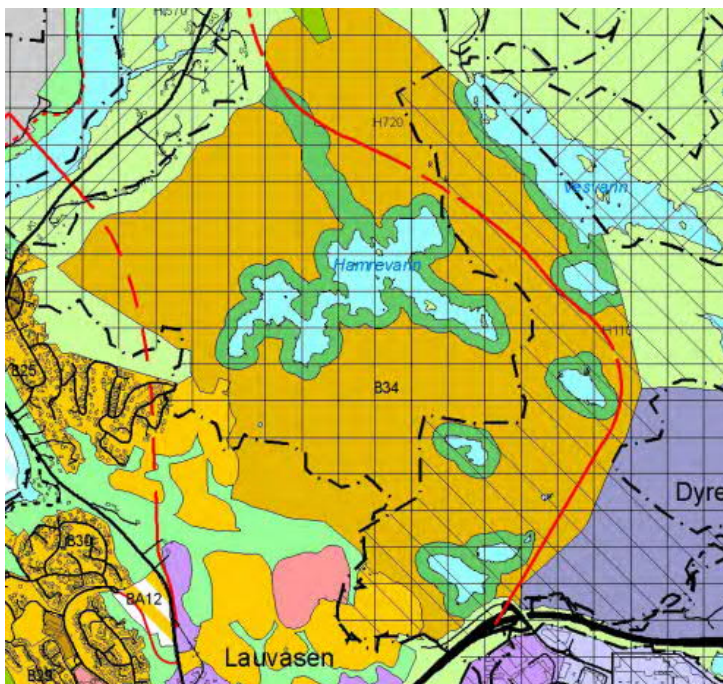
I regional plan for Kristiansandsregionen er Hamrevann som boligområde tatt inn i byggesonen og i plankartet. Byggesonen viser områder der fremtidig utbygging i hovedsak skal skje.



Figur 4: viser byggesone fra regional plan for Kristiansandsregionen der hele kommunedelplan for Hamrevann er inkludert.

Kommuneplanens arealdel

Området ved Hamrevann er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er vist sikringszone for nedslagsfelt for krisevann til Vesvann, som håndteres ved utbygging av felt 1A og 1B.



Figur 5: viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel peker på 3 satsingsområder som skal ha særlig oppmerksomhet i planperioden. Dette er attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig, skapende og kompetent. Utbygging av Hamrevann er i samsvar med flere av målsettingene og strategiene innenfor satsingsområdene. Særlig målsettinger som gjelder miljø, tilrettelegging for mindre personbil i dagliglivet, gode bomiljø og sikring av naturmangfold og kvaliteter. Ved utbygging av felt 1C og 1D vil gang- og sykkelveiene og tilgjengeligheten til disse være det førende premisset, slik at dette blir et naturlig valg i dagliglivet. All utbygging innenfor boligfeltet skal tilpasses naturen og ikke motsatt som i andre tradisjonelle boligfelt. Terrenginngrep begrenses til det nødvendige.

Planlegging av Hamrevannområdet legger til rette for et helsefremmende boligmiljø, med gode møteplasser nærhet til naturen og bygger opp om trygge lokalsamfunn. Ved Hamrevann planlegges det flere ulike boligtyper i ulike prisklasser, som gir en variert befolkningssammensetning. Erfaringer fra salg i området viser at kjøpere er i alle aldre, både nyetablerte og eldre. Tilgangen til naturen og friluftsområder er unik for boligfeltet og gir store gevinster for barns oppvekstvilkår og folkehelsen for beboere.

Reguleringsplanen vil forholde seg til de overordnede arealstrategiene, og vil kunne bidra til å redusere klimagassutslipp til tross for at området ligger mer desentralisert enn andre boligområder. Beliggenheten i bydel øst er unik ettersom utbyggingen på Hamrevann bidrar til flere boliger nær Sørlandsparken, der mange arbeidsplasser i kommunen er lokalisert.

Kommunedelplan

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og infrastruktur, grønnstruktur/naturområde i kommunedelplan for Hamrevann, 01.06.2016. Det er vist hensynssone H110 for krisevannkilde til Vesvann som dekker store deler av planområdet.

Det er rekkefølgebestemmelser for følgende temaer:

Etablering av godt busstilbud, hvilken del som skal påbegynnes først, overordnet teknisk plan, opparbeidelse av tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning, kollektivtransportanlegg, veier, gang- og sykkelveier, turveier og turløyper, grønnstruktur, kapasitet for skole og barnehage, påslippsgrense på 11l/sek for avløp og byggeforbud i nedbørsfeltet til Vesvann inntil ny vannkilde er etablert eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannkilde.

Flere rekkefølgebestemmelser er oppfylt ved utbygging av felt 1A og 1B, og relevante rekkefølgekrav vil bli tatt inn i planforslaget for 1C og 1D.

Detaljreguleringsplan

Detaljreguleringsplanen for Hamrevann felt 1A og 1B ble sluttbehandlet i 11.12.2019. Feltet er under utbygging og de første boligene skal ferdigstilles desember 2022. Planforslag for felt 1B og 1C grenser til, og ligger som en naturlig forlengelse av boligfeltet mot nord og vest.

Forholdet til tidligere innsigelser

Det foreligger ingen uløste innsigelser fra statlige- og regionale myndigheter for dette området. Innsigelser knyttet til felt 1A og 1B, ble løst under mekling med fylkesmannen 26.05.2020 og ved oppfyllelse av rekkefølgekrav for utbygging av disse områdene. Innsigelsen kan ikke overføres til oppstart av ny detaljreguleringsplan for felt 1C og 1D.

8. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

- Natur og friluftsliv: Det er gjennomført naturtypekartlegging i området, som skal hensyntas i planarbeidet. I tillegg vil hensynet og tilgangen til natur og friluftsliv være et viktig premiss i planleggingen.
- Teknisk infrastruktur: Det er knyttet flere rekkefølgetiltak til utbyggingen som må ivaretas i planarbeidet. Flere av rekkefølgekravene er oppfylt i forbindelse med utbygging av felt 1A og 1B, blant annet sikring av Vesvann som krisevannkilde. For teknisk infrastruktur vil det være avløpskapasiteten som først og fremst må løses ved planlegging av felt 1C og 1D. Det er krav om fremføring av vannledning fra Grimevann først ved utbygging av 1000 boliger.
- Miljø og klima: Hamrevann 1C og 1D skal planlegges med høyt fokus på klima og miljø, og reduksjon av klimagassutslipp. Det skal legges til rette for at gang/sykkel og kollektiv blir prioriterte løsninger for beboerne. Området skal planlegges med minst mulig terrenginngrep. Det er høyt fokus på naturverdier og bevaring av skogsterreng som skal være en kvalitet for boligområdet. Det skal fastsettes bestemmelser som sikrer utstrakt bruk av miljøvennlige materialer og alternative energikilder.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

11. INTERESSENER

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

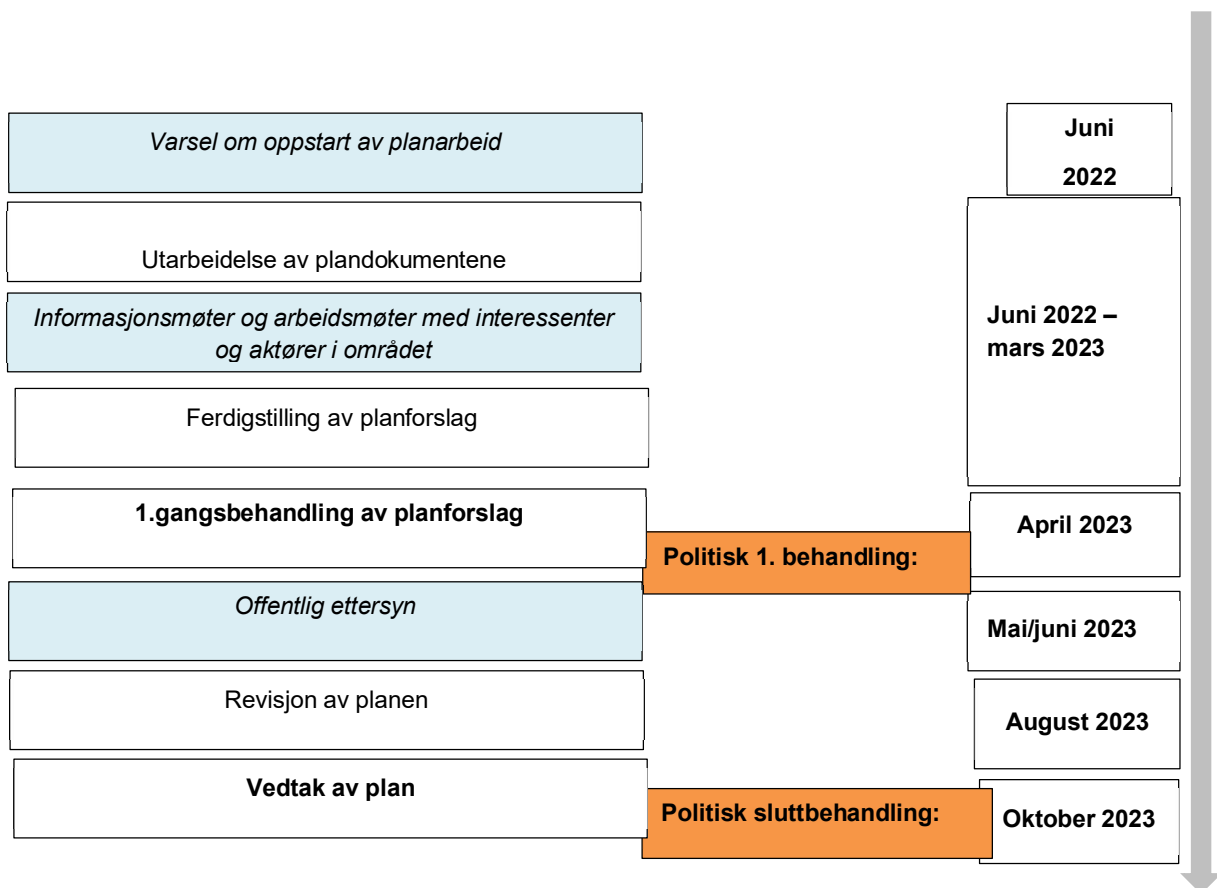
- Kristiansand kommune
- Statsforvalteren i Agder

- Agder fylkeskommune
- Staten Vegvesen
- AKT
- Agder Energi AS/ Agder Energi Varme AS / Agder Energi Nett AS
- Velforeninger
- Grunneiere

12. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

13. OVERORDNET FREMDRIFT



14. ANNET

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet er; barn og unges interesser, klima/miljø, tilgjengelighet og medvirkning. Teknisk infrastruktur som adkomstvei, VA-anlegg, overvann og avfallsløsning. Grønnstruktur, naturområder, friluftsliv, lekeareal, folkehelse, landskapsvirkning og terrenginngrep.