

Planinitiativ Hølleveien 144 og 156, Planid 1621

Kristiansand kommune

Datert: 29.03.2023



Skråfoto av planområdet, Kilde: Blom 2019

Innhold

Bakgrunn	3
Tidligere prosess og historikk	3
Planområdet	6
Overordnet plan og planstatus.....	7
Kommuneplan for Søgne 2018-2030	7
Forslag til ny kommuneplan	7
Reguleringsplan	8
Del av Høllen.....	8
Veikryss Hølle-/Sangvikveien.....	9
Gang/sykkelvei fra Hølleveien til Vaglen.....	10
Eksisterende situasjon.....	11
Bebyggelse og struktur.....	11
Kulturmiljø	12
Naturforhold.....	14
Forhold utenfor plangrensen	15
Skole	16
Barnehage.....	16
Kvartalslekeplass	17
Formålet med planen	18
Planlagt tiltak.....	18
Detaljer i planen	20
Utredninger i planarbeidet.....	20
Fremdrift.....	20
Tiltaketets virkning	20
Kulturmiljø/kulturminner	21
Klima og energi.....	21
Samarbeid og medvirkning.....	21
Ordinært varsel om oppstart.....	21
Berørte naboer	21
Barn og unges medvirkning.....	21
Samfunnssikkerhet	22
Vurdering om krav om konsekvensutredning	22
Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6.....	22
Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8.....	22

Bakgrunn

På vegne av grunneier, FS mur AS, ønsker Planfolket AS å starte opp detaljregulering av Hølleveien 144 og 156. Hensikten for reguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Området ligger ved Hølleveien 144 og 156 i Søgne og utgjør gnr./bnr. 423/86, 423/202, 423/133 og deler av gnr./bnr. 286/1.



Oversikt over områdets plassering. Kilde: Kristiansand kommune.

Tidligere prosess og historikk

5. november 2011 ble det sendt inn anmodning om førstekontaktsmøte Kristiansand kommune. Vedlagt henvendelsen fulgte skisser (utsnitt fra 3d-modell) som viste en ønsket fremtidig utvikling med kjedebebyggelse og rekkehus. Tilbakemeldingen fra kommunen var at de ønsket en avklaring på om eksisterende avkjørsel kunne benyttes og ba om at Fylkeskommunen ble kontaktet slik at de kunne uttale seg om dette. Fylkeskommunen ble

kontaktet og fikk oversendt skisser av konseptet slik det forelå. På bakgrunn av innsendte skisser gav de følgende uttalelse 22. februar 2022:

Forespørselen gjelder atkomst fra fv. 4236 for inntil elleve nye boenheter på gnr. 423, bnr. 86.

Fylkeskommunen er av flere grunner negativ til skissert utvikling av eiendommen, basert på dagens avkjørsel fra Hølleveien.

- *Avstand til rundkjøring i nord, og krysningspunkt på fylkesveien.*
- *Antall boenheter tilsier at avkjørselen må omklassifiseres til kryss.*
- *Endring til kryss vil innebære at vikepliktforholdene mellom myke trafikanter og bilister endres. Med dagens avkjørsel har bilistene vikeplikt for gående og syklende, mens ved kryss er det myke trafikanter som har vikeplikt for biltrafikken.*
- *Flere kjøretøy vil daglig krysse fylkesveien på ugunstig sted, nær rundkjøringen.*

Samlet sett mener vi at dette er en svært dårlig løsning ift. trafiksikkerhet, og det bør vurderes en løsning med atkomst sør på eiendommen.

Informasjonen ble oversendt til kommunen og på grunnlag av tilbakemeldingen ba kommunen om at konseptet ble revidert med ny adkomst før et førstekontaktsmøte ble avholdt. Det er ikke krav om et ferdig utarbeidet konsept for å avholde førstekontaktsmøte og derfor ble møtet gjennomført uten at nytt konsept forelå.

Tirsdag 8. mars 2022 ble det avholdt førstekontaktsmøte mellom saksbehandler, grunneier og plankonsulent. I møtet ble blant annet tidlige skisser diskutert og mulige endringer av disse. I tillegg ble mulige problemstillinger og tema for planarbeidet diskutert.

Fredag 13. mai 2022 ble det sendt inn planinitiativ til kommunen. Planinitiativet ble utarbeidet i tråd med de føringer som ble gitt i førstekontaktsmøtet. Det forelå også et nytt konsept for eiendommen i tråd med tidligere tilbakemeldinger fra Fylkeskommunen i Agder og Kristiansand kommune.

Mandag 16. mai 2022 gav kommunen beskjed om at saken hadde fått ny saksbehandler i kommunen.

Fredag 3. juni sendte ny saksbehandler ut, til da, ukjent informasjon om at det forelå historikk knyttet til bygningsmessige avklaringer med forrige eier. Avklaringene var knyttet til uttalelse fra Fylkeskonservatoren og Byantikvar i forbindelse med en sak om tilbygg/påbygg på eksisterende bolig innenfor planområdet. Deler av Byantikvarens og Fylkeskonservatorens uttalelser i november 2020 er gjengitt i dette planinitiativet under beskrivelse av kulturmiljø.

På grunn av dette ønsket kommunen et nytt møte før et oppstartsmøte.

Onsdag 17. august 2022 ble det avholdt et møte mellom saksbehandler og planleder fra kommunen, tiltakshaver/representant for eier og plankonsulent. I møtet ble det lagt frem nye argumenter for bevaring av eksisterende kulturmiljø og beskrevet en ny ønsket utvikling av tomten enn det som tidligere har vært formidlet av kommunen. Ny utvikling skulle ifølge ny tilbakemelding hensynta eksisterende kulturmiljø og ha en lavere tetthet enn det kommunen hadde formidlet tidligere. Det vises til kommunens tilbakemelding av 22.08.2022.

På grunnlag av ny tilbakemelding fra kommunen ble konseptet og dokumentene revidert. I planinitiativet er det presentert et konsept som ivaretar føringer i området på en best mulig måte samtidig som det ivaretar føringer for kompakt, bærekraftig utvikling. Konseptet ble utarbeidet av Flatnes Bygg Consult AS.

10.02.2023 ble det avholdt oppstartsmøte mellom representanter fra Kristiansand kommune, forslagsstiller og plankonsulent. Det vises til referat fra møtet. I etterkant av møtet ble konseptet revidert basert på tilbakemelding. Revisjon ble gjennomført av Flatnes Bygg Consult AS.

Planinitiativet er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum samt Kristiansand kommunes punktliste for planinitiativ gitt på hjemmesiden. Kommunens tilbakemeldinger gitt i førstekontaktsmøte, oppstartsmøte og andre møter er også innarbeidet i planinitiativet.

Planområdet

Planområdet ligger i Søgne i Kristiansand kommune. Eiendommen som skal utvikles ligger ved Hølleveien 144. Det er satt et forslag til planens begrensning som vises nedenfor. Forslaget inkluderer området som skal utvikles, samt naboeiendommer og deler av veiareal for å rydde opp i overlappende planer.

Planområdet utgjør eiendommen gnr./bnr. 423/86, 423/203, 423/133 og deler av eiendommen gnr./bnr. 286/1.

I møte høsten 2022 formidlet kommunen et ønske om at eiendommer sør for planområdet kunne inkluderes i planområdet. Tiltakshaver har hatt dialog med nabo som ikke ønsker sin eiendom innbefattet i planarbeidet. Kommunen ønsker likevel at eiendommene tas med i oppstartsvarselet, så må en vurdere videre i prosessen om eiendommene blir en del av planforslaget.



Oversikt over forslag til planens begrensning.

Overordnet plan og planstatus

Kommuneplan for Søgne 2018-2030

I kommuneplanens arealdel (Kommuneplan for Søgne) er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. I tillegg er det er området del av en detaljeringsone (Hensynssone H) som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Deler av området er også regulert til samferdsel, med fremtidig gang/sykkelvei. I beskrivelsen sies: «Slår negativt ut på støvsituasjonen og kulturverdier. Dette må avklares i en reguleringsplan. Er ellers et område som vil styrke ønsket utbyggingsstruktur og slår positivt ut på samfunnstemaene.»

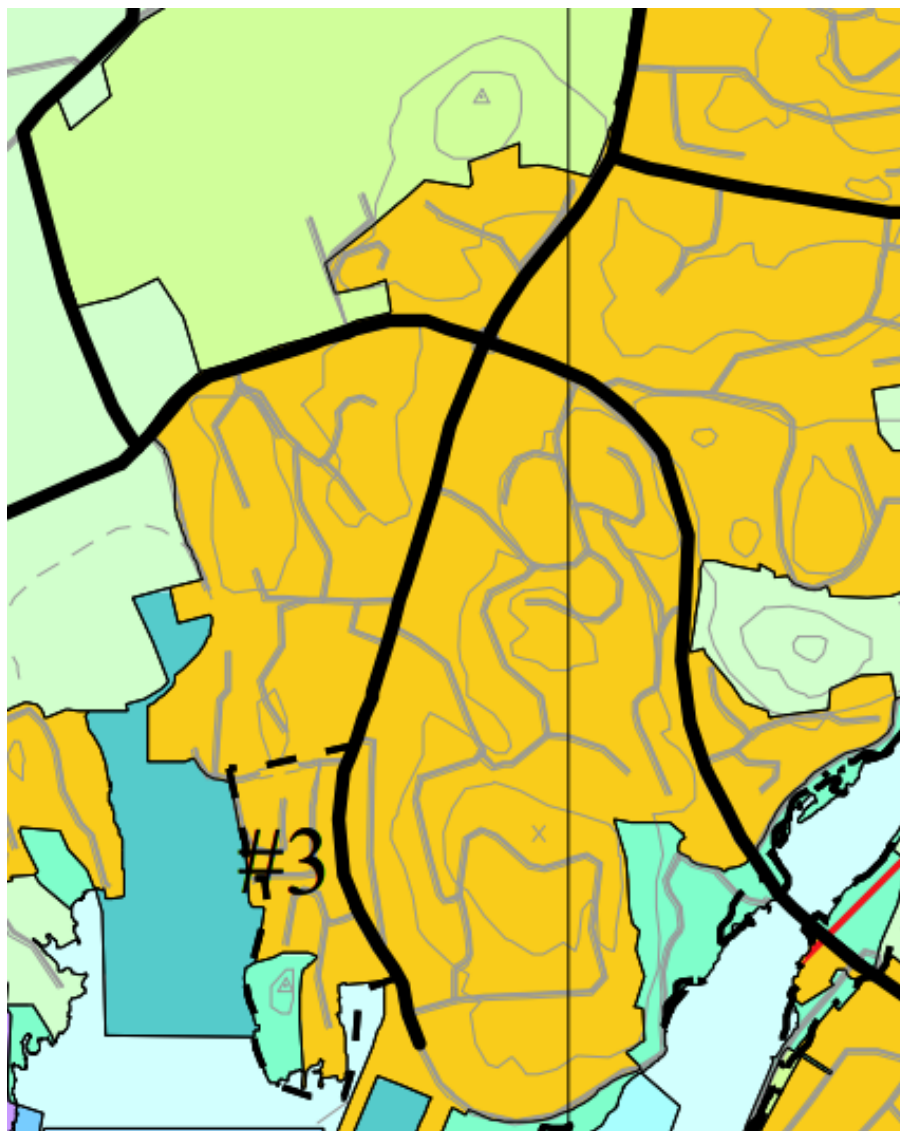


Utsnitt fra kommuneplan for Søgne 2018-2022 viser at området hovedsakelig er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Kilde:
kommunekart.com

Forslag til ny kommuneplan

Det foreligger forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034. Plankart, datert 25.08.2022, viser at området i fremtidig plan er foreslått avsatt til bebyggelse og anlegg. Området er også vist som kulturmiljø 38g3 i forslaget.



Utsnitt fra forslag til ny kommuneplan for Kristiansand viser at området er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kilde: Kristiansand kommune

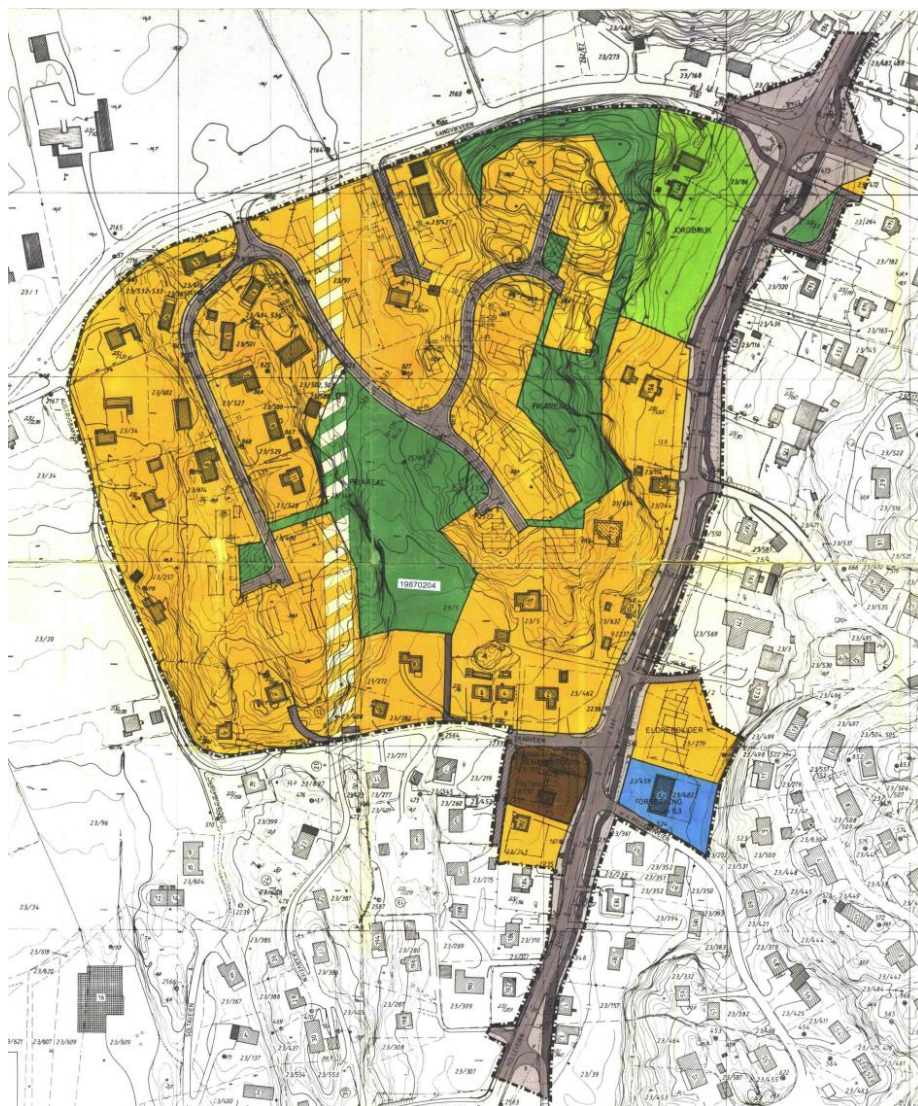
Reguleringsplan

Del av Høllen

Planområdet inngår i områderegulering med navn «Del av Høllen» fra 1987. Planområdet er i planen avsatt til jordbruk, annen veigrunn, kjørevei og gangvei. Planen viser også byggegrense fra Hølleveien.

Reguleringsplanens §8 sier følgende om tiltak i dette området:

I jordbruksområdet tillates ikke oppført andre bygninger enn de som har tilknytning til tradisjonelt landbruk.

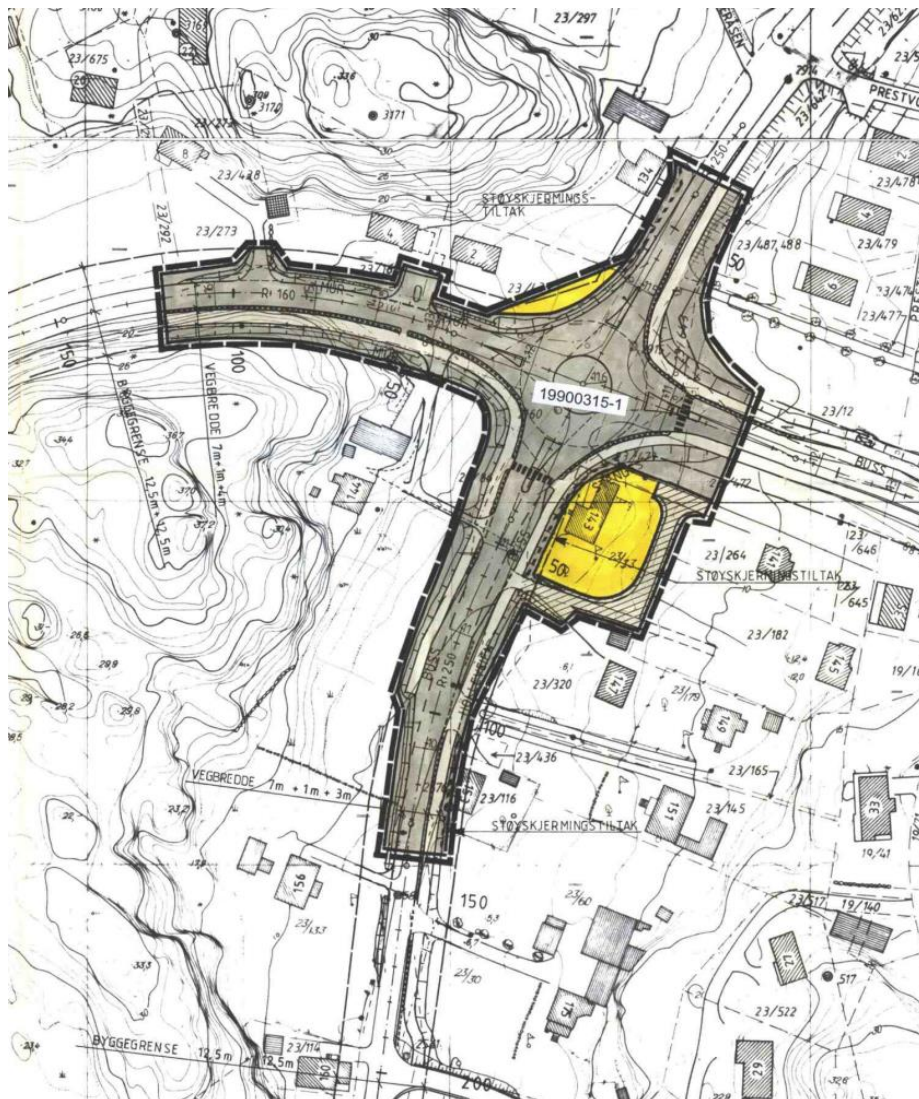


Utsnitt fra reguleringsplan, Del av Søgne, viser at området hovedsakelig er avsatt til jordbruk.

Kilde: kommune kart.com

Veikryss Hølle-/Sangvikveien

Deler av planområdet og en mindre del av utviklingsområdet inngår i reguleringsplan for Veikryss Hølle-/Sangvikveien. Området som er berørt er avsatt til annen veigrunn og gang-/sykkelvei.



Utsnitt fra
reguleringsplan,
Veikryss Hølle-
/Sangvikveien.

Kilde:
kommune kart.com

Gang/sykkelvei fra Hølleveien til Vaglen

En mindre del av eiendommen gnr. 423/86 inngår i reguleringsplan

Gang/sykkelvei fra Hølleveien til Vaglen vedtatt i 2004. Området som inngår i planen, er avsatt til frisiktsone.



Utsnitt som viser samlet reguleringsstatus i området.

Kilde: kommune kart.com.

Pågående planprosesser i området er ikke kjent.

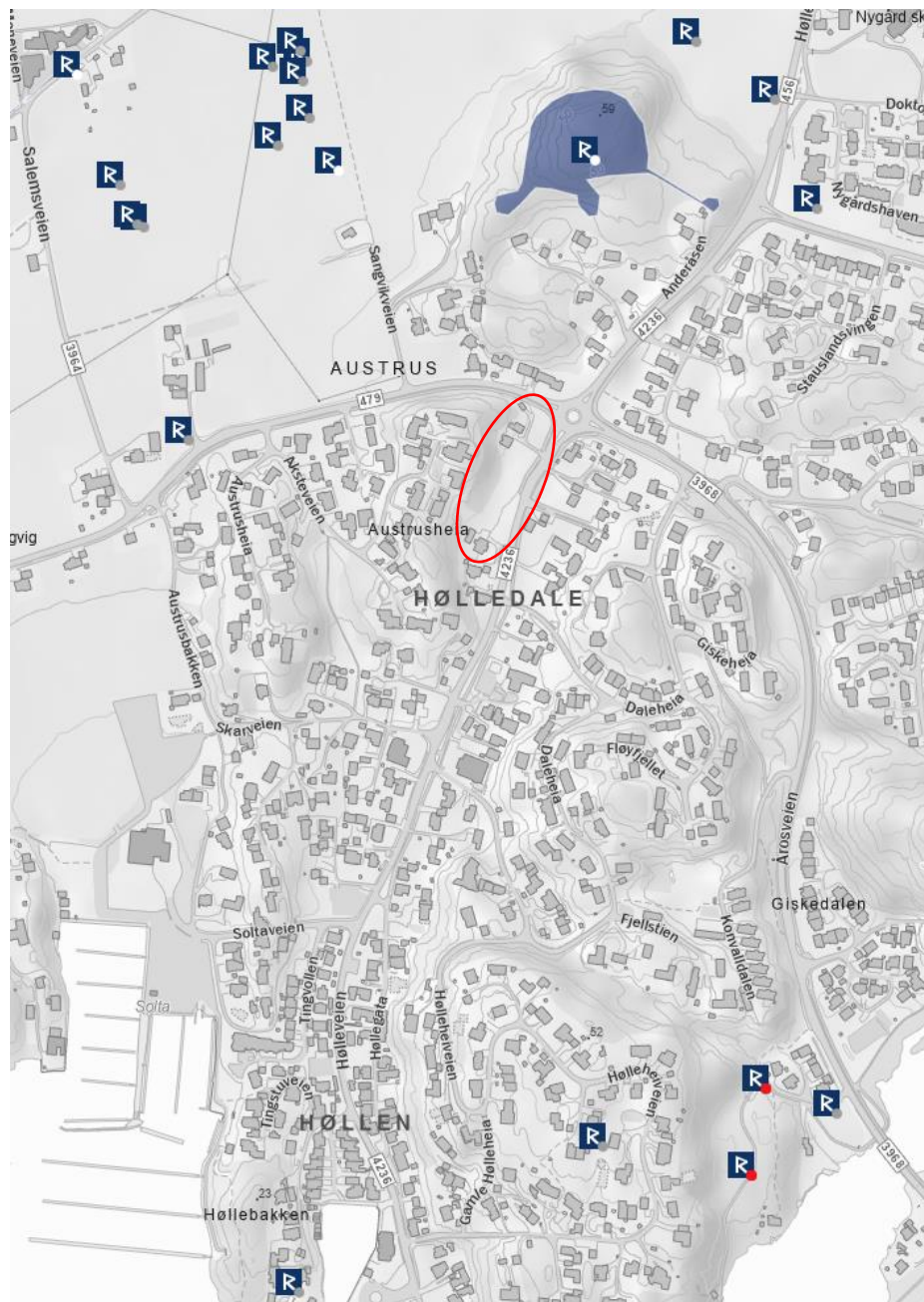
Eksisterende situasjon

Bebyggelse og struktur

Utbyggingsområdet består av en privat eiendom som er bebygget med en enebolig, låve og uthus/garasje. Adkomst er asfaltert fra Hølleveien mellom eksisterende busstopp og rundkjøring. Bebyggelsen på eiendommen ligger om lag fem meter høyere enn Hølleveien.

Kulturmiljø

Ifølge tilgjengelige databaser¹ er det ikke automatiske fredede kulturmiljø/minner i planområdet. Utsnitt fra askeladden-kart vises nedenfor.



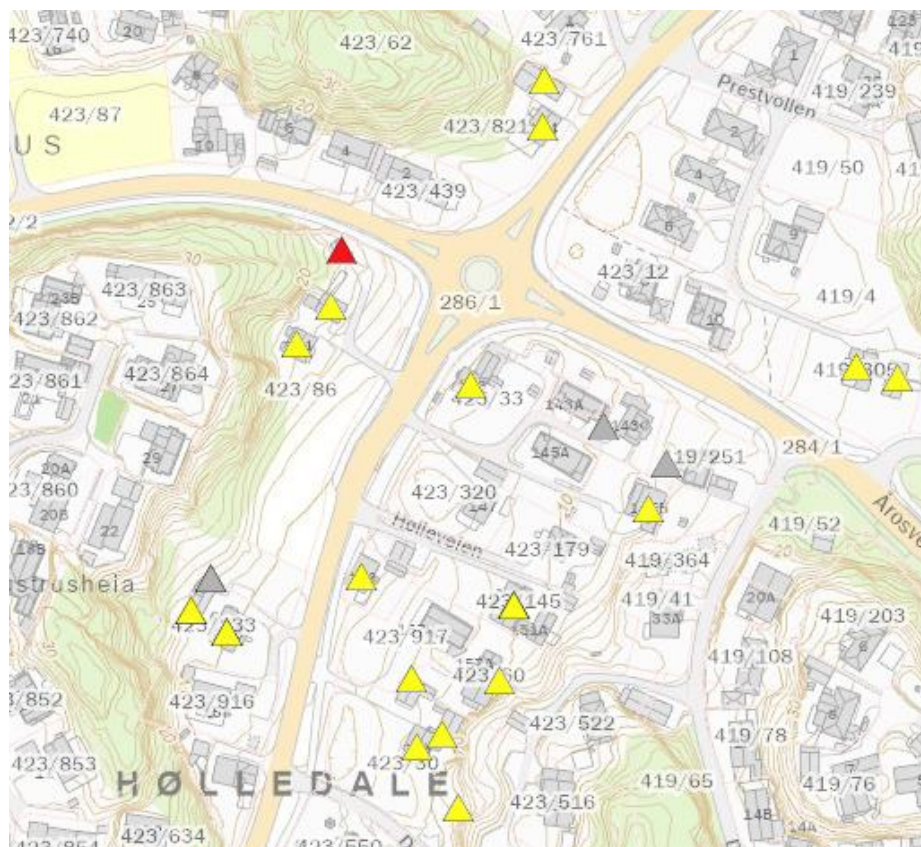
Kartutsnitt som viser automatisk fredede kulturmiljø/minner i planområdet og områder i nærhet. Planområdet illustreres med rød linje.

Kilde: askeladden.no (10.2022).

Kart levert av Miljøstatus viser at det er bygninger fra før 1900 i planområdet. Bygning merket med rød trekant er meldepliktig ved rivning/ombygning. Gul trekant er annen SEFRAK-bygning. Grå trekant er ruin eller fjernet bygning.

Slik det kommer frem av kartet som følger er garasjen i planområdet merket med rød trekant og våningshus og låve merket med gul trekant.

¹ Kilder: Kultumminnesøk.no og askeladden.no



Kartutsnitt som viser samlet SEFRAK-registreringer i området.

Kilde: riksantikvaren.no



Utsnitt som viser dagens bebyggelse og SEFRAK-status på bygningene.

Bildekilde: googlemaps.no

Tidligere eier av gnr./bnr. 423/86 sendte i 2020 søknad om oppføring av tilbygg/påbygg på våningshuset på eiendommen. I kommunens tilbakemelding kommer det frem at saken avsluttes på grunn av blant annet uttalelse fra Byantikvar og Fylkeskonservator. Tilbakemeldingen åpner også opp for en dialog med Byantikvaren for en gjennomgang av hvilke muligheter/begrensninger som finnes på eiendommen. Byantikvaren har vært involvert i kommunens tilbakemelding av 22.08.2022.

Deler av Byantikvarens uttalelse av 18.11.2020:

Både bygningen og eiendommen vurderes til å være av svært høy verdi i henhold til kriterier for vurdering av verneverdi. Det henvises til byggesaksforskriftens § 19- 3 som gir 5 kriterier: representativitet, autentisitet, arkitektonisk verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø. Eiendommen har alle disse kvalitetene. Gårdstunet er et typisk lite gårdstun, det er godt bevart, det er typisk for området. Men kanskje aller viktigst er det faktum at på tross av at

tunet ligger i et tettsted, så ligger det slik til i landskapet at knausen bak tunet danner en ramme, og bidrar til en unik helhet.

Det omsøkte tiltaket kan ikke anbefales, og er i konflikt med Plan- og bygningslovens § 31-1. Både takopplett og forlengelse vil resultere i at ikke bare bygningen, men også tunet og eiendommen vil tape ovennevnte kvaliteter. Gårdstunet og eiendommen vurderes til å være av både lokal og regional verdi. På grunn av dette, og den prioritering av kulturmiljø og landskap som følger av den nye stortingsmeldingen for kulturmiljøpolitikk (St.Meld. 16 av 2020) vil byantikvaren fraråde enhver endring av denne bygningen som går ut over normalt vedlikehold, og ber om at søknaden sendes til fylkeskonservator for vurdering av regional verdi.

En bør også vurdere anvendelse av Plan- og bygningslovens § 13-1 i påvente av registrering av verdifulle kulturmiljøer i forbindelse med kommende planprosesser.

Fylkeskonservatorens uttalelse av 19. november 2020 var følgende:

Vi har fått oversendt Byantikvarens uttalelse av 18.11.2020 i saken, med spørsmål om vår vurdering.

Søknaden gjelder ombygging av våningshuset på gbnr. 423/86 i Hølleveien 144. Eiendommen omfatter for øvrig uthus og garasje, alle bygningene Sefrak-registrerte. Bygningene utgjør et fint, lite gårdsbruk av den typen som er karakteristisk for distriktet. Mange av disse er blitt sterkt ombygget, eller er blitt revet. Også bygningenes omgivelser er bevart, og hele eiendommen er regulert til jordbruk. Anlegget har både bygningsmessig og miljømessig fine kvaliteter, og høy antikvarisk verdi slik det ligger for seg selv i landskapet.

Søknaden innebærer en større ombygging av våningshuset, der det forlenges og påbygges takopplett i hele bygningens lengde på begge sider av taket. Bygningen forandrer med dette fullstendig karakter. Dette har også konsekvenser for kulturmiljøet som helhet, ikke kun bygningen. Forslaget er ikke akseptabelt, og vi vil sterkt fraråde en godkjenning av det.

Vi vil med dette gi vår tilslutning til Byantikvarens uttalelse.

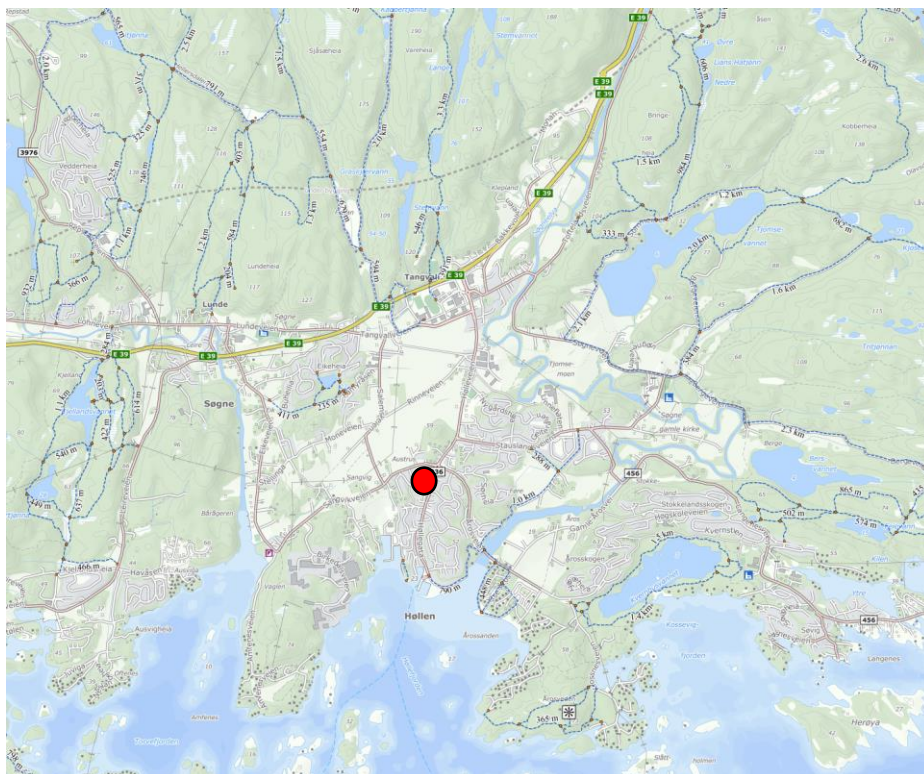
Uttalelsene er gitt i en annen sak og på et tidspunkt hvor eiendommen var eid av en annen eier. Nåværende eier og plankonsulent var derfor ikke opplyst om forholdet frem til kommunen opplyste om dette 3. juni 2022.

Naturforhold

Deler av eiendommen er opparbeidet som hage med ulike prydbusker og frukttrær. En større del av eiendommen er grønn med plen som over tid har blitt holdt godt ved like. Øvrige arealer av eiendommen er vegetert med løv- og bartrær. Området ligger inntil en østvendt bratt høyde. Større deler av eiendommen er slakt hellende mot øst.

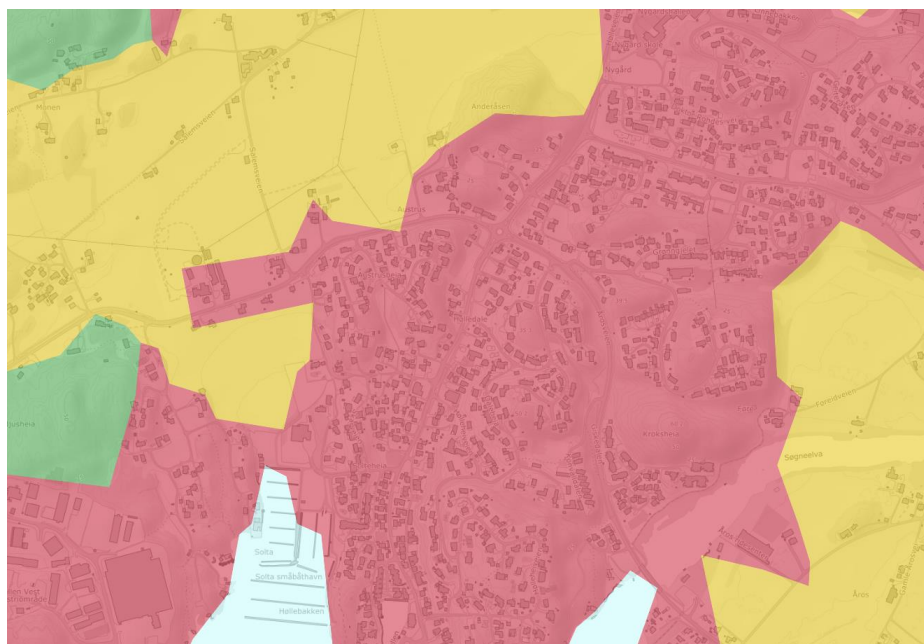
Utsnitt som viser oppmerkede turstier ved i Søgne området.

Kilde: Temakart, Kristiansand kommune.



Utsnitt fra bonitets- og arealtypekart viser at området ligger innenfor område for «bebygd og samferdsel».

Kilde: Kilden, NIBIO AR50



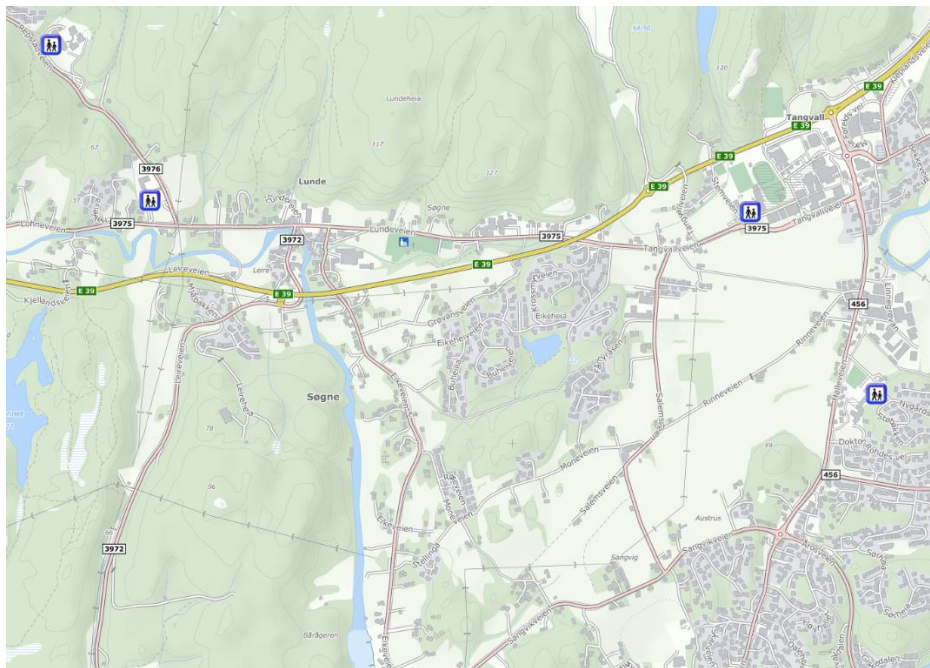
Planområdet berører ikke registrert jordbruksareal.

Forhold utenfor plangrensen

Planområdet grenser direkte til Sangvikveien, Hølleveien og eksisterende busstopp i begge kjøreretninger. I forbindelse med busstoppene er det etablert gangfelt som sikrer adkomst til området på andre siden av Hølleveien. Fra busstoppene er det, til sammen, om lag åtte avganger per time i rushtiden. Rundkjøring mellom Sangvikveien og Hølleveien ligger også i nærheten til området.

Skole

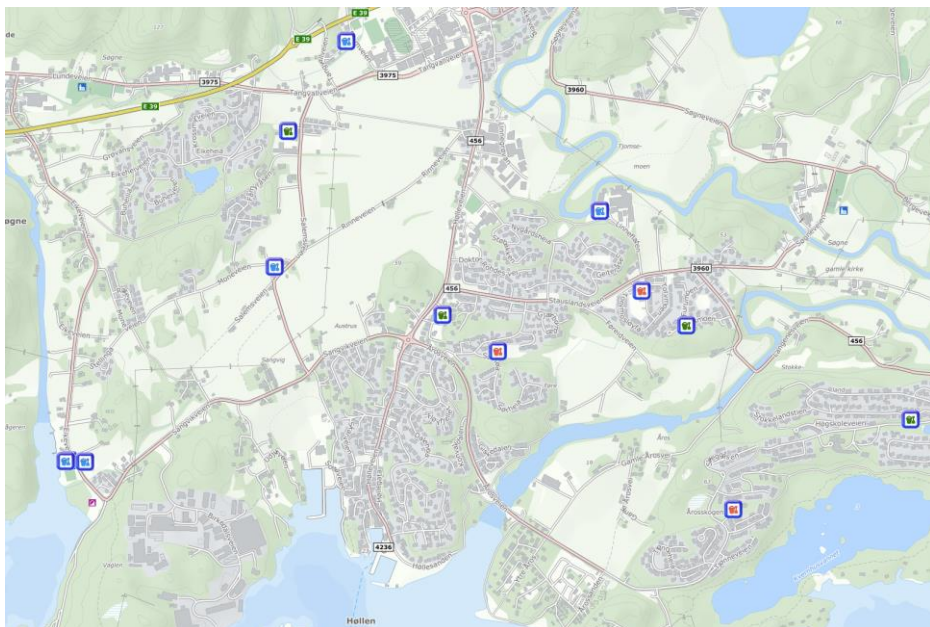
Fra planområdet er det i overkant av 600 meter til nærmeste barneskole (Nygård skole). Til nærmeste ungdomsskole er det i overkant av 1,2 km (Tangvall skole). Gangvei fra planområdet til Nygård skole innebærer krysning på gangfelt over Hølleveien, Årosveien, Prestevollen, Hølleveien (adkomst til fire boliger), Staulandsveien og Doktor Rohdes vei. Gangveien er hele strekket på gang- og sykkelsti.



Utsnitt som viser skoler i området rundt planområdet.

Kilde: Temakart, Kristiansand kommune.

Barnehage



Utsnitt som viser barnehager i området rundt planområdet.

Kilde: Temakart, Kristiansand kommune.

Nærmeste barnehage ligger om lag 230 meter nord for planområdet (Hølleveien familiebarnehage). Innenfor en radius på 1,5 km fra planområdet ligger det 10 barnehager.

Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass i området ligger i luftlinje i overkant av 400 meter sør for planområdet. Til dette området er det flere alternative gangruter. Den korteste traseen innebærer to krysninger av Hølleveien, men strekker seg bortsett fra dette på gang- og sykkelsti. For å unngå barrieren med krysning av Hølleveien er korteste alternativ langs Sangvikveien og inn ved Austrusheia. Begge alternativene vises i figuren som følger. I tillegg vises gangvei til barneskolen i området.



Flyfoto som viser to alternative gangveier til kvartalslekeplass og en vei til Nygård skole (barneskole).

Kilde: Flyfoto, 1881.no

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er ønskelig å legge til rette for en boligstruktur med effektiv arealbruk og høy tetthet.

Planlagt tiltak

Flatnes bygg consult AS har utarbeidet nåværende konsept. Planområdet er i konseptet delt i to soner. I den sørlige delen, som i dag er ubebygget, legges det opp til etablering av seks eneboliger i kjede. Nordlige del av tomta er tenkt utnyttet ved å etablere en tomannsbolig på stedet hvor det står en låve per dags dato. Resterende av eksisterende bygninger er ikke foreslått endret som følge av konseptet.

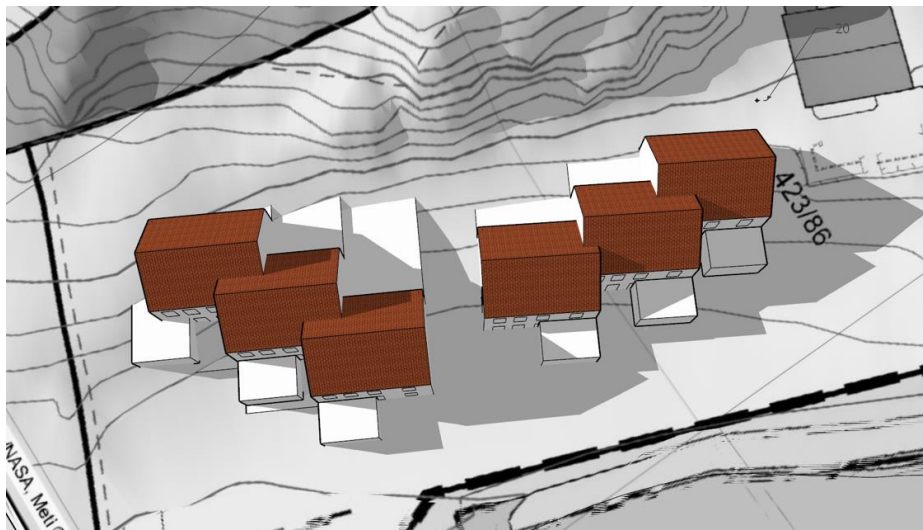


Situasjonsplan som viser utarbeidet konsept.

Kilde: Flatnes bygg consult AS.

Utsnitt fra 3D-modell av konsept viser området.

Kilde: Flatnes bygg consult AS.



Eksisterende adkomst til planområdet videreføres ut fra dagens situasjon og forsyner eksisterende bolig og de 3 nordligste bygningene. Det opprettes ny avkjørsel for de 3 sørligste.

Utsnitt fra 3D-modell av konsept viser området sett fra nordøst.

Kilde: Flatnes bygg consult AS.



Konseptet legger til rette for bevaring av eksisterende verneverdig bebyggelse/bygningsstruktur. Det etableres en linje mellom eksisterende struktur og ny bebyggelse i området. Ny bebyggelse henter likevel opp noen av kvalitetene i eldre bebyggelse i området. Boligene er tenkt etablert med tradisjonell utforming inspirert av skipperhus og eldre boligbebyggelse i Høllen.

Skissert ny bebyggelse består av seks eneboliger kjede. Boligrekkene er delt opp for å skape luft i området. Bruddet i vegglinje og høyder gjør at området blir mer organisk. Uteareal er lagt på innfelt terrasse mot vest og på østsiden mot vei. Parkering er lagt til rette for i garasje/carport for en bil per enhet. I skissene som viser ny bebyggelse er boligene lagt inn med BYA 85 m² og i tre etasjer.

På et tidlig stadium er det tenkt at ny bebyggelse skal oppføres i mur og tre.

I den delen av planområdet hvor det er SEFRAK-registrerte bygninger er det tenkt å fjerne eksisterende låve. På dens sted er det tenkt etablert en horisontaldelt tomannsbolig oppført med fasade i låvepreg for å videreføre eiendommens historiske uttrykk. Det er lagt opp til at parkering for enheten i første etasje oppføres i stein inn mot terrenget i bakkant av bygget. På nivået over garasjen vil det da etableres et areal som vil være uteareal til denne enheten. Arealet kan opparbeides med plen/hage. Disse elementene vil etableres i et uttrykk som gjenspeiler estetikken på eksisterende låvebro på andre siden av bygget. Enheten i andre etasje (og loft) vil kunne benytte dagens eksisterende garasje nord i planområdet. Uteareal for enheten vil ligge nord for utearealet tilhørende enhet i første etasje. Arealene vil skilles med beplantning eller liknende. Det er lagt opp til at låvebroen videreføres. Tomannsboligen som er vist i forslaget har BYA på om lag 170 m².

Det er lagt til rette for at området mellom boligene og Hølleveien kan opparbeides som fellesområde for urbant landbruk og lekeplass.

Beliggenheten med nærhet til eksisterende infrastruktur legger til rette for en høy utnyttelse av området.

Detaljer i planen

Utredninger i planarbeidet

Planbeskrivelsen til planen vil beskrive eksisterende forhold i planområdet. Støy bør med stor sannsynlighet utredes i egen rapport i planprosessen. I tillegg skal det vurderes om det hensyn til overvann skal utredes.

Fremdrift

Det er ønskelig med en jevn og forutsigbar fremdrift i prosjektet. Det legges opp til innsendelse av komplett planforslag til førstegangsbehandling før utgangen av 2023. Fremdrift er avhengig av hvordan saksgangen utløper seg.

Tiltakets virkning

I planarbeidet vil man etterstrebe å hensynta omkringliggende nabobebyggelse, solforhold, topografiske forhold og trafikale forhold på en god måte. I planprosessen vil tiltaket illustreres i en 3D-modell som synliggjør tiltakets virkning på omgivelser og landskap.

Tiltaket kan føre til en økt belastning på sosial-, teknisk-, og grønnsstrukturer i området. Det vurderes at tiltaket vil få liten virkning for naboer i området da nærmeste naboer ligger om lag 10-20 meter høyere enn ny bebyggelse. Konsekvenser av tiltaket vil belyses i planprosessen.

Etter kjent kunnskap på nåværende tidspunkt er det ikke kjent at tiltaket vil få negative konsekvenser for klima og miljø. Planområdet ligger direkte tilknyttet eksisterende busstopp og det legges opp til at fremtidige beboere kan benytte seg av dette tilbudet. I tillegg skal det vurderes om tiltaket kan legge til rette for, gjennom etablering av ny gangforbindelse fra Aksteveien at beboere i dette området får en forbedret forbindelse til busstopp.

Kulturmiljø/kulturminner

Plankonsulents vurdering av områdene er at bygningene fremstår som et enkeltstående element. Området er avgrenset med vei i nord og øst, i vest er det fjell som danner en vegg mot bakenforliggende bebyggelse. Dersom deler av området bebygges, vil det ikke gå på bekostning av et større sammenhengende kulturmiljø. I området finnes det flere andre eksempler på tilsvarende bebyggelse. En utvikling av et sentralt område vil derfor kunne gjøres på bekostning av SEFRAK-registrerte bygninger og deres miljø i planområdet.

Klima og energi

Innenfor området er det ikke registrert jordbruksareal, men området er regulert til jordbruk i reguleringsplan «Del av Søgne» fra 1987. Forslagsstiller er ønsker at jorden i området kan gjenbrukes et annet sted i Søgne og har dialog med en bonde om dette. Kristiansand kommune krever matjordplan for håndtering av matjorda som fjernes. Planen skal godkjennes av parkvesenet.

Tiltaket legger opp til en fortetning med en kompakt boligutvikling som gjør at en økt andel mennesker opptar et mindre boareal enn det som er vanlig i omkringliggende områder.

Området ligger nærme eksisterende kollektivakse slik at fremtidige beboere har mulighet benytte reiser til dagligdagse gjøremål uten bruk av privatbil.

I tillegg skal/kan det legges til rette for følgende miljø-/energitiltak i prosjektet:

- Høy sorteringsgrad av avfall
- Hensyn til biologisk mangfold og bruk stedsegne arter
- Individuell måling av energi
- Alternativ energikilder (for eksempel solenergi)

Samarbeid og medvirkning

Ordinært varsel om oppstart

For å sikre medvirkning i planarbeidet varsles oppstart om detaljregulering på vanlig måte med annonse i Fedrelandsvennen samt på kommunens og plankonsulents hjemmesider. Berørte naboer og offentlige organer varsles direkte med brev.

Berørte naboer

Tiltakshaver har dialog med nærmeste naboer. I tillegg er det ønskelig med et nabomøte/medvirkningsmøte på tomte for å sikre at naboer i området blir hørt. Det vurderes da at naboer og gjenboere til området blir invitert.

Barn og unges medvirkning

Det er ikke kjent at området benyttes til barns lek per dags dato. Det legges likevel opp til en medvirkningsprosess med barn og unge i området. Det er kan være aktuelt å avholde et møte arrangert som walk and talk med elever

fra Nygård skole (barneskole) og et møte/walk and talk med elever fra Tangvall skole (ungdomsskole). Konkrete spørsmål rettet mot disse gruppene kan være:

- Hvilke ønsker de har for utvikling av kvartallslekeklassen sør for området.
- Hvilke ønsker/behov de har til innhold til en sandlekeplass.
- Hvordan de opplever skoleveien.

Det vurderes ikke nødvendig å involvere barnehager i medvirkningsprosessen for denne reguleringen da området ikke benyttes til barns lek. Plankonsulent har erfaring fra tidligere prosesser med barnehages medvirkning. I disse prosessene er det tydelige fellestrekk i barns ønsker for utvikling av områder.

Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen utarbeides for å vise at alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, PBL jf. §§11-8 og 12-6.

Konsekvenser av trafikk på Hølleveien vil vurderes i den videre planprosessen.

Slik situasjonen er i dag er det ikke forhold som knytter uønsket høy risiko og sårbarhet til området. Dette vil vurderes videre i planprosessen.

Vurdering om krav om konsekvensutredning

I kommuneplanens arealdel (Kommuneplan for Søgne) er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Tiltaket er derfor i tråd med overordnet plan.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6

- a) Ikke aktuell da §6a gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er ingen av de foreslåtte grep i planen som vurderes å falle inn under § 6b vedlegg I. Det er vedlegg I som stiller kravet når det utløses krav om konsekvensutredning. Tiltaket samsvarer med gjeldende overordnet plan.
- c) Ikke aktuell da planen behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8

For å utløse krav om konsekvensutredning etter §8 må tiltaket innebære vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Denne planen vurderes å ikke utløse vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- a) Ikke aktuell da tiltaket ikke er oppført i vedlegg II.
- b) Ikke aktuell da tiltaket behandles etter plan og bygningsloven.