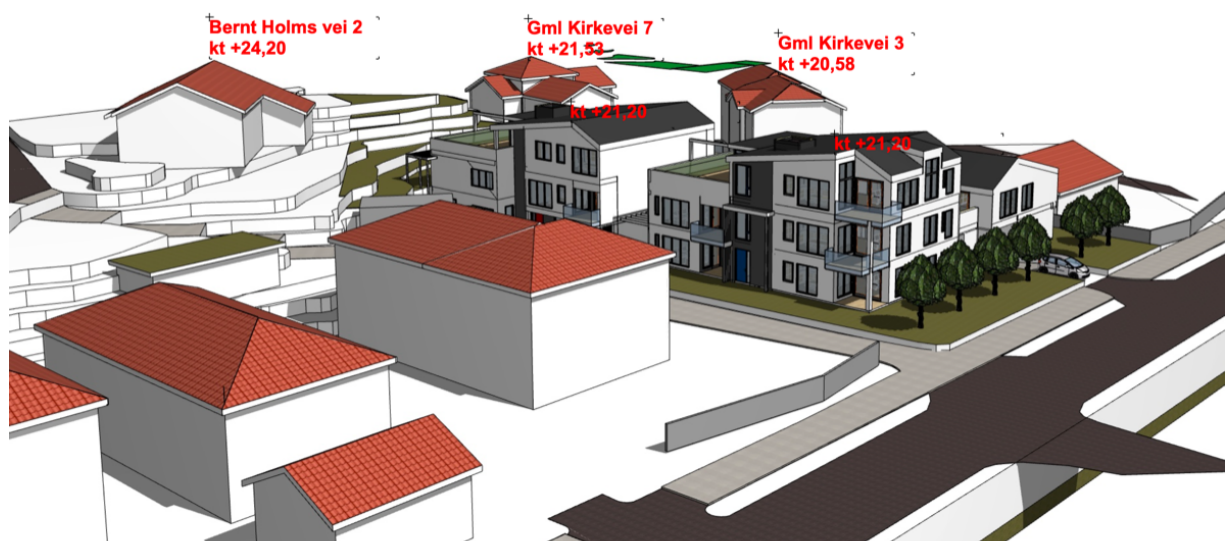


DETALJREGULERING FOR TORRIDALSVEIEN – BERNT HOLMS VEI

PLAN ID 1581

PLANBESKRIVELSE - 25.02.2022



INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet	4
2. Planområdet.....	4
2.1. Planavgrensning.....	4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3. Rammer og premisser	8
3.1. Overordna føringer og planer.....	8
3.2. Reguleringsplaner.....	10
3.3. Andre aktuelle kommunale føringer	10
4. Planforslaget	11
4.1. Hovedgrep.....	11
4.2. Arealbruk.....	12
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak.....	12
4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet	20
4.5. Teknisk infrastruktur.....	20
4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger	21
4.7. Grønnstruktur.....	21
4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	22
4.9. Barn og unges interesser	22
4.10. Universell utforming	23
4.11. Kulturminner	23
4.12. Næringsinteresser.....	23
4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	23
4.14. Naturmangfold.....	25
4.15. Luftkvalitet	25
4.16. Lyd og støy.....	26
4.17. Anleggsfasen.....	27
4.18. Forurensning	27
4.19. Energiforbruk	28
4.20. Miljøkonsekvenser	28
4.21. Kriminalitetsforebygging	28
4.22. Folkehelse.....	28
4.23. Veinavn	28
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	29
6. Planprosess og medvirkning.....	29
6.1. Oppstartsmøte.....	29
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	29
6.3. Medvirkning	32

7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	33
8. Vedlegg	34

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Forslag til detaljregulering av Torridalsveien - Bernt Holms vei fremmes av EGG arkitektur AS på vegne av Groos Invest AS.

Eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i 1958 og mangler bl. a. utnyttelsesgrad. Bebyggelsen kan i prinsippet ikke utvikles uten behov for dispensasjon fra reguleringsplanen. Hensikten med planarbeidet er således å sikre mulighet for videre utvikling av eiendommene innenfor planområdet i henhold til en mer tidsriktig reguleringsplan.

Planområdet er et etablert boligområde. Alle eiendommene er bebygd med boligbebyggelse med unntak av gnr. 40 / bnr. 15 som er ubebygd men har ligget inne i gjeldende reguleringsplan som fortetningstomt. Enkelte eiendomsbesittere innenfor området ønsker å utvikle sine eiendommer utover hva eksisterende reguleringsplan hjemler. Overordnet mål med planarbeidet er å sikre mulighet for tidsriktig og hensiktsmessig boligbebyggelse innenfor planområdet sett i sammenheng med trafikal- og kommunal infrastruktur.

EGG arkitektur AS sendte 07.04.2017 inn søknad om godkjenning av tomannsbolig på gnr. 40 / bnr. 15 på vegne av Groos Invest AS. Varsling av tiltaket utløste naboprotester. I forbindelse med BMUs befaring 14.09.2017 ble byggesaken avvist med bakgrunn i plan- og bygningssetatens anbefaling om regulering av området grunnet flere henvendelser om ønskede tiltak innenfor planområdet.

I forbindelse med melding om oppstart av reguleringsarbeider ble det også varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Forhandlingene antas å involvere Kristiansand kommune og eier av Torridalsveien 62, da det kun er denne som har meldt utbyggingsinteresse med nye boenheter innenfor planområdet. Utbyggingsavtalen tar sikte på å skissere løsning der Bernt Holms vei fra kryss ved Torridalsveien til kryss Major Laudals vei endres til gang- og sykkelvei med kjøreatkomst kun for eksisterende boenheter i Torridalsveien 64, samt atkomst til eksisterende garasje i Bernt Holms vei 1A. I tillegg skal utbyggingsavtalen styre eventuelle bidrag for oppgradering av kvartalslekeplass og balløkke i nærheten.

Formålene i planforslaget er i henhold til formål i overordnet plan og utløser således ikke krav om konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensningen er satt i dialog med Kristiansand kommune og avgrenses av øvrige reguleringsplaner i området. Planområdet, som ligger langs Torridalsveien mellom Kristiansand sentrum og Universitetet i Agder (UiA), består av private eneboliger med private hager og mindre leilighetsbygg.

Planområdets størrelse er til sammen 11,58 daa.



Fig. 1. Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eksisterende bebyggelse består av boligbebyggelse i en til 3 etasjer med følgende eiendoms- og bebyggelsesstruktur:

- Oddernes Kirkevei 1, enebolig, tomtestørrelse 611 m², utnyttelse ca. 26,2 %
- Torridalsveien 62, enebolig nå revet, samlet tomtestørrelse 2.182 m²
- Bernt Holms vei 2, enebolig, tomtestørrelse 910 m², utnyttelse ca. 20,3 %
- Torridalsveien 64, tomannsbolig, tomtestørrelse 693 m², utnyttelse ca. 21,6 %
- Torridalsveien 66, firemannsbolig, tomtestørrelse 635 m², utnyttelse ca. 37,8 %
- Torridalsveien 68A, enebolig, tomtestørrelse 694 m², utnyttelse ca. 28,1 %
- Torridalsveien 68B, enebolig, tomtestørrelse 1.041 m², utnyttelse ca. 22,1 %
- Torridalsveien 70, enebolig, tomtestørrelse 816 m², utnyttelse ca. 19,6 %
- Torridalsveien 72, enebolig, tomtestørrelse 1.540 m², utnyttelse ca. 13,6 %
- Bernt Holms vei 1A, enebolig, tomtestørrelse 958 m², utnyttelse ca. 23,0 %
- Bernt Holms vei 1B, enebolig, tomtestørrelse 609 m², utnyttelse ca. 21,3 %

Parkeringsareal på bakkeplan er ikke medtatt i vurdering av utnyttelsegraden.

Eksisterende boligbebyggelse er orientert mot Torridalsveien og er i hovedsak oppført i tømmer med malt trekledning. Bebyggelsen er i hovedsak punkthus fra forskjellige tidsepoker med forskjellige takformer. Innenfor planområdet eksisterer det saltak, valmtak, halvvalm og pultak.

Arealet innenfor planområdet består av boligbebyggelse, biloppstillingsplasser og private hager med enkelte velvoksne trær. Fra Torridalsveien stiger terrenget moderat mot nordøst, noe som gir området gode solforhold.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området, med unntak av Torridalsveien 70, der deler av bebyggelsen er fra rundt 1750 og er foreslått regulert til bevaring.

Planområdet ligger sentralt i forhold til barnehage, skole og helsetilbud. Foruten Hokus Pokus barnehage ved UiA er det flere barnehage tilbud innenfor bydel Lund. Området sogner til Lovisenlund skole for barneskoletrinnet og Oddemarka skole for ungdomsskoletrinnet. Begge skolene ligger i gå- og sykkelavstand fra planområdet. Nærheten til Jegersberg og marka innenfor, samt treningstilbud som Spicheren treningssenter og Gimlehallen legger til rette for gode og helsebringende trenings- og rekreasjonsmuligheter.

Planområdet ligger nært Jegersberg og marka innenfor. Det eksisterer dermed gode forhold for trening og rekreasjon. I tillegg ligger Gimle gård med sine parkområder like i nærheten. Også Spicheren treningssenter og Gimlehallen ligger i nærområdet. Avstanden er kort til disse trenings- og rekreasjonsmulighetene via Bernt Holms vei og UiA-området. Eksisterende kvartalslekeplass er plassert mellom Arenfeldts vei, Obertløytnant Omdals vei og Ingerthas vei omtrent 250 m unna. Balløkker med mulighet for ballspill eksisterer i nærområdet mellom Bernt Holms vei og Ingerthas vei omkring 200 meter fra planområdet, samt andre tilbud om ballspill som er etablert i forbindelse med UiA, Gimlehallen og Gimle videregående skole. Områdets grønstruktur ved Gimle gård og UiA tilbyr gode og trygge stiforbindelser og snarveier til disse tilbudene.

Torridalsveien har status som fylkesvei og er dimensjonert for planlagt utvikling innenfor planområdet. Det er opparbeidet gang- /sykkelvei på nordre side langs fylkesveien forbi planområdet, samt fortau på søndre side. Fartsgrensen på Torridalsveien ved planområdet er 50 km/t.

Bernt Holms vei er kommunal atkomstvei som binder sammen Torridalsveien med Arenfeldts vei og UiA. Det er ikke fortau langs veien men er stengt for gjennomkjøring ved bom plassert mellom Torridalveien og kryss med Major Laudals vei.

Kommunal infrastruktur er lagt under traséene for både Torridalsveien og Bernt Holms vei. I Torridalveien ligger ledningsnett for henholdsvis vann, spillvann og overvann med dimensjonene 150 mm, 200 mm og 315 mm. I Bernt Holms vei ligger ledningsnett for henholdsvis vann, spillvann og overvann med dimensjonene 150 mm, 160 mm og 160mm. Agder Energi har nettstasjon innenfor planområdet.



Fig. 2. Oversikt barnehager, skoler, lekeplass / balløkker

- Planområdet avgrenses av Torridalsveien i sydvest som er en innfartsåre til Kristiansand for beboere på Sødal, Torridalen, Kvarstein og Vennesla. Bernt Holms vei går gjennom planområdet og ender opp ved Gimle gård og UiA. Større samleveier i området er Gimleveien og Arenfeldts vei. Torridalsveien er fylkesvei mens øvrige veier er kommunale.
- Det eksisterer gang- /sykkelvei og fortau langs Torridalsveien, Gimleveien og Arenfeldts vei. Bernt Holms vei er atkomstvei til eiendommene Torridalsveien 62 og Torridalsveien 64 og er stengt for gjennomkjøring med bom nedenfor kryss med Major Laudals vei.
- Skolevei fra planområdet til barne- og ungdomsskole består av flere alternative ruter. Avstand til Lovisenlund skole er ca. 750 meter og Oddemarka skole ca. 1,2 km for alternativet langs Torridalsveien og Oddernesveien. Gang- /sykkelvei og fortau kan benyttes på hele strekningen. Eneste større kryss som ikke er planfritt har lysregulering. Alternativ rute langs Oddernes Kirkevei har lik avstand til Lovisenlund skole og ca. 1,1 km til Oddemarka skole. Mye av strekningen består av gang- /sykkelvei. Krysningepunkter er opphøyde gangfelt med god oversiktighet. Annen alternativ rute er Arenfeldts vei, Ryttergangen, Flaten og Oddernesveien. Ruten medfører krysning av Gimleveien med fotgjengerfelt. Krysningepunktet er til tider uoversiktlig da det er stor trafikk fra flere retninger.
- Kollektivtilbudet langs Torridalsveien er begrenset med omkring en avgang i timen i begge retninger. I helgene er tilbudet ytterligere redusert. De nærmeste bussholdeplassene er innenfor 100 meter fra planområdet.

- Eiendommene langs Torridalsveien har enten egne eller felles avkjørsel til Torridalsveien. Avkjørslene krysser gang- /sykkelvei langs Torridalsveien. Eiendommene Bernt Holms vei 1 A og B, samt Bernt Holms vei 2 har avkjørsel mot Bernt Holms vei.
- Torridalsveien har tidvis stor trafikkbelastning, men er oversiktlig. Støyskjerming er etablert med siktlinjer til gang- /sykkelvei i henhold til tidligere utarbeidet reguleringsplan utarbeidet av Statens vegvesen. Bernt Holms vei er dimensjonert med kjørebane uten fortau og er lite trafikkert.

Deler av planområdet ligger, i henhold til NVEs kvikkleirerapport for Kristiansand i faresonen for kvikkleire. Skredfaregraden er definert som lav. Området ligger med laveste punkt på ca kote +10,00 som ikke medfører fare for flom eller skader ved springflo.

Det har ikke tidligere vært industri eller virksomhet som har medført forurensning av grunnen. Økende trafikal belastning på Torridalsveien har medført behov for oppføring av støyskjerming mot den eldre boligbebyggelsen.

Det er ikke registrert hendelser i eller omkring området som har medført risiko eller fare for områdets bebyggelse, formål eller bruk. Dette gjelder både naturgitte forhold, infrastruktur og omgivelser.

Planområdet består av eksisterende boligbebyggelse med private hager. Arealene har ikke vært brukt til offentlig lek eller benyttet som uteareal for skoler eller barnehager.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplan regulert med formål *Bebyggelse og anlegg*. I kommunens overordnede arealstrategi legges stor vekt på fortetting sentralt og ved kollektivknutepunkt og langs kollektivaksen.

Planforslaget bidrar på flere områder til å innfri satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Især gjelder dette innenfor *Byvekst med kvalitet* der planforslaget bidrar positivt til større boligtilbud i et sentralt og populært område, boliger tilrettelagt for alle aldersgrupper, samt bebyggelse med fokus på miljø og lavt energiforbruk. Også innenfor *Deltakelse og tilhørighet* bidrar planforslaget positivt ved å gi beboerne mulighet til å ta miljøvennlige transportvalg, samt helsefremming gjennom planområdets lokalisering nær friluftsområder og idrettsarenaer. Generelt bidrar planforslaget positivt ved økt boligtilbud nær universitetet ettersom innbyggerne foretrekker å bo nærme arbeidsplassen, samt bidrar til å redusere økningen i biltrafikken til og fra Kristiansand sentrum. Dette er viktig med tanke på tildelingskriterier for storbymidler fra staten.

Planområdet ligger sentrumsnært og på transportaksen mellom Kristiansand sentrum og UiA. Beliggenheten er gunstig med tanke på persontransport ved gange eller sykkel fremfor bruk av privatbil. Kollektivtilbudet er begrenset i området. Innenfor radius av 10 – 15 minutters gange finnes store arbeidsplasser ved Universitetet i Agder og i Kristiansand sentrum. Området ligger i tillegg innenfor trekanten Kvadraturen, Eg og Uia som er et kraftsenter for innovasjons- og næringsutvikling. Området er primært bebygd med eneboliger og innslag av leilighetsbygg. I henhold til kommunens overordnede arealstrategi ligger området innenfor første kategori der det skal legges til rette for boligutbygging og fortetting.

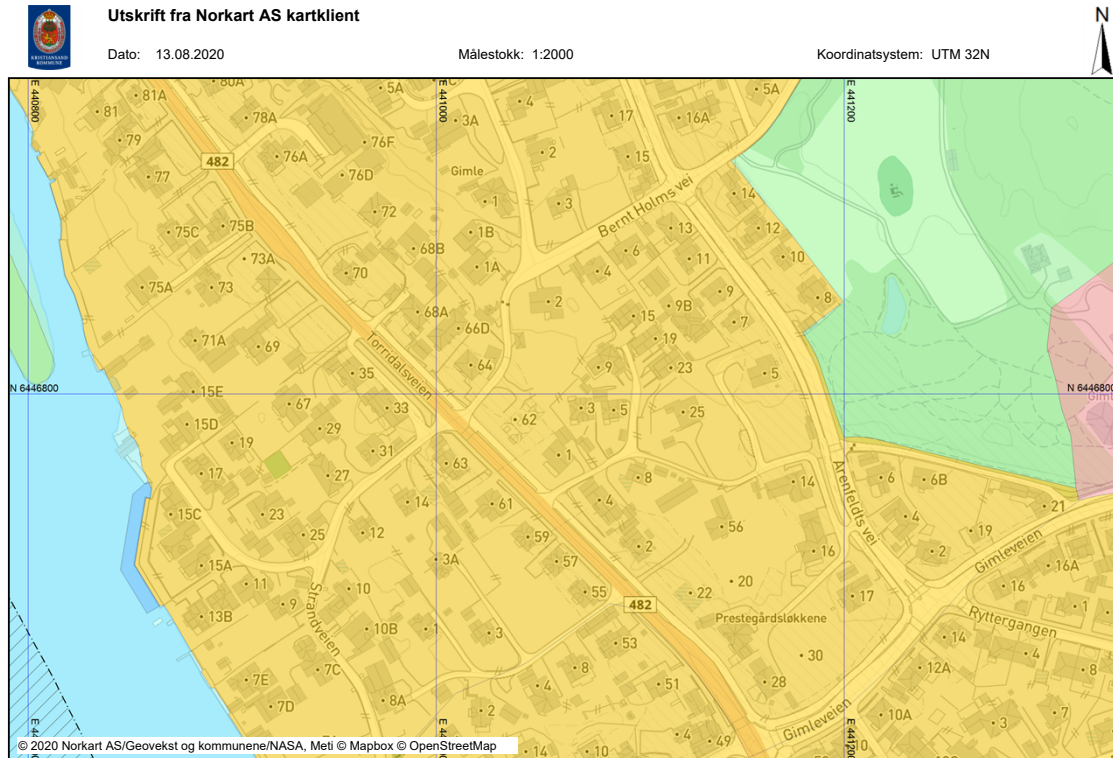


Fig. nr 3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan berørt av hensynssoner for støy og luftkvalitet. Utsnitt fra støysonekart i kommuneplanen viser at deler av eiendommene langs Torridalsveien ligger i gul og rød sone. Planlagt bebyggelse vil gjennom sin plassering langs vei fungere som støy- og støvskjerm slik at felles uteoppholdsareal i bakkant vil tilfredsstille gjeldende krav. All ny bebyggelse må tilfredsstille gjeldende krav til støy og luftkvalitet, både innvendig og på godkjente uteoppholdsarealer.

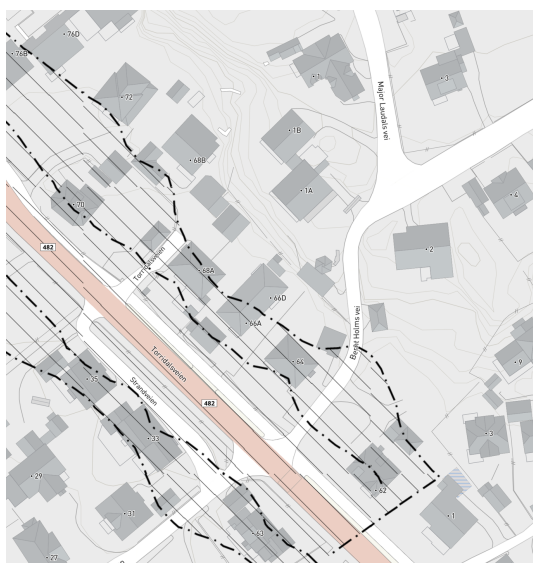


Fig. nr 4. Utsnitt støysonekart

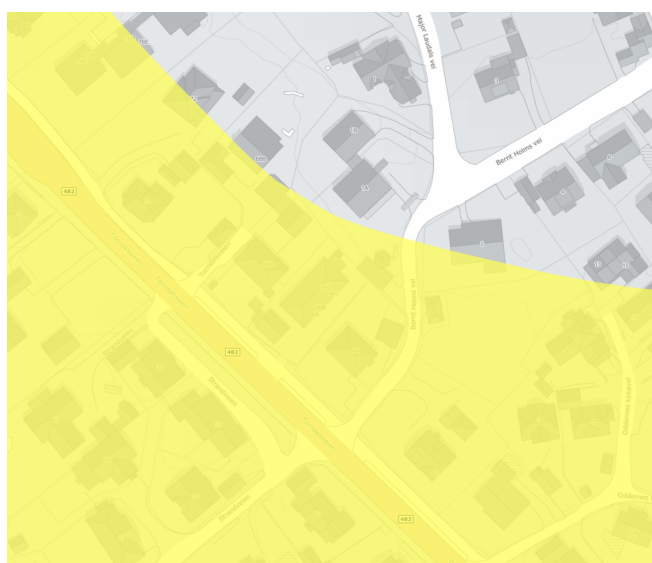


Fig. nr 5. Utsnitt luftsonekart

3.2. Reguleringsplaner

Planområdet er omgitt av nyere reguleringsplaner der utnyttelsen er satt til mellom 30% - 45% BYA.



Fig. 6. Utsnitt fra gjeldende reguleringsstatus for planområdet

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for området Nedre Lund med vedtaksdato 17.10.1958. Reguleringsplanen er en justering av opprinnelig plan der fokus var foretting. Gjeldende formål er boligbebyggelse. Planbestemmelsene inneholder ingen utnyttelsesgrad.

3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Kulturminnevernplan

Torridalsveien 70 "Åttekanten" er registrert i kommunal kulturminnevernplan, der deler av bebyggelsen stammer fra ca. 1750. Bygningen er foreslått regulert til bevaring. For øvrig er det ikke registrert andre kulturminner innenfor planområdet.

Grønnstrukturutredningen

Planområdet er registrert som utbygd område i kommunens grønnstrukturutredning. Planforslaget medfører således ingen endring i områdets grønnstruktur.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Planarbeidet har gjort vurderinger på fortettings- og utviklingspotensial for eiendommene innenfor området og foreslått utnyttelsesgrad ut fra disse vurderingene, samt ut fra utnyttelsesgrader i tilliggende reguleringsplaner. Planområdet reguleres med formål bolig i henhold til formål i gjeldende kommuneplan.

- Bebyggelse felt BBB1-BBB2: Torridalsveien 62 (gnr./bnr. 38/16, 38/18 og 40/15) planlegges bebygd med boligbebyggelse med inntil 12 boenheter. Bebyggelsen skal organiseres langs Torridalsveien for å styrke denne som innfartsåre til Kristiansand. Bebyggelsen fungerer som støyskjerm for uteoppholdsarealer i bakkant. Bebyggelsen har et oppbrutt volum og vil være i to til tre etasjer. For å ivareta strøkets karakter skal bebyggelsen oppføres med konstruksjoner i tre, og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Parkering løses i kjeller under bebyggelsen med ny avkjørsel fra Torridalsveien. Alle boenhetene er gjennomgående eller har fasade mot stille side. Felles uteoppholdsarealer er plassert i felles gårdsrom bak bebyggelsen med tanke på støy- og støvskjerming fra Torridalsveien.
- Bebyggelse felt B1-B3: eiendommene vurderes som ferdig utbygd. Det tillates mindre tilbygg og oppføring av garasje / bod på eiendommene. Eiendommene kan ikke deles eller bebygges med flere boenheter.
- Bebyggelse felt B4: eksisterende bebyggelse og eiendom reguleres til bevaring. Det kan bygges garasje innenfor formål regulert til bevaring. Trafikal atkomst fra felles atkomstvei f_SKV2.

Planforslaget forutsetter at Bernt Holms vei blir gang- og sykkelvei med begrenset trafikal atkomst til Torridalsveien 64 (gnr./bnr. 40/24) og kjøreatkomst til eksisterende garasje for Bernt Holms vei 1A (gnr./bnr. 40/11).

Sandlekeplass etableres i forbindelse med utbygging av Torridalsveien 62 (gnr./bnr. 38/16, 38/18 og 40/15). Lekeplassen er allment tilgjengelig og plasseres på areal som er solrikt og som tilfredsstillt krav til støy og luftkvalitet.

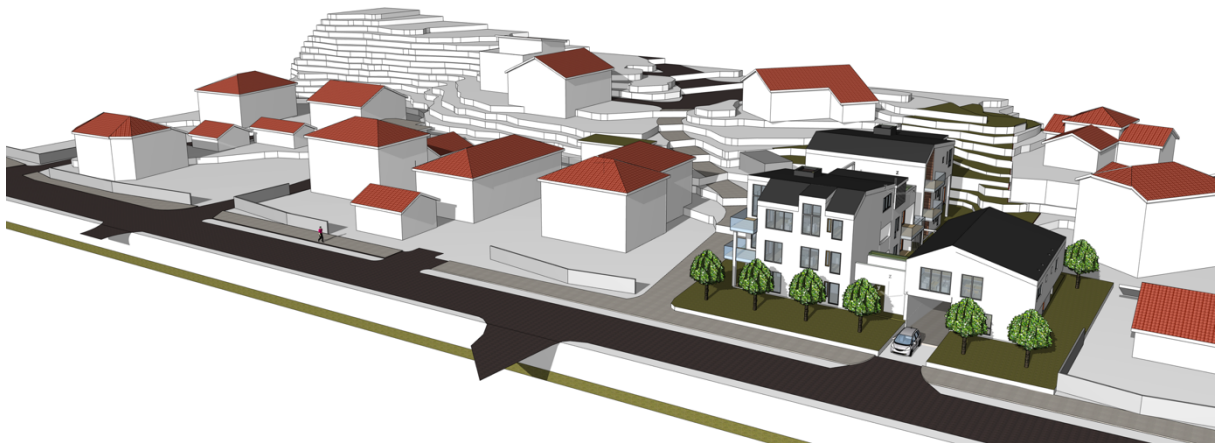


Fig. 7. Hovedgrep Torridalsveien

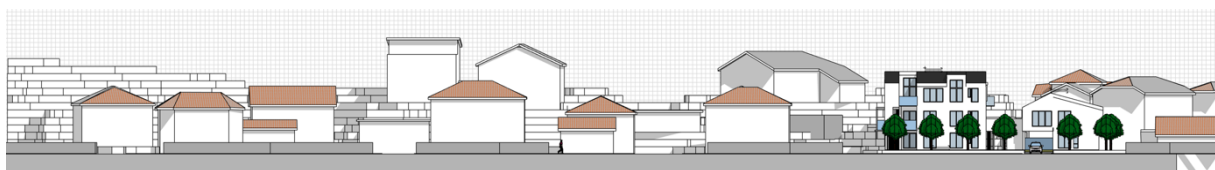


Fig. 8. Oppriss sett fra Torridalsveien

4.2. Arealbruk

Planområdet har en størrelse på ca 11,58 daa, herav arealer foreslått regulert til

Felt	SOSI	Formål	Areal	Totalt
B1	1110	Boligbebyggelse	593,9	
B2	1110	Boligbebyggelse	910,2	
B3	1110	Boligbebyggelse	6061,9	
B4	1110	Boligbebyggelse	810,4	8376,5
BBB1	1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	882,1	
BBB2	1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	966,9	1849,0
BE1	1510	Energianlegg	77,6	77,6
BLK1	1610	Lekeplass	253,4	253,4
SGG1	2016	Gangveg/gangareal/gågate	74,4	74,4
SGS2	2015	Gang-/sykkelveg	193,6	193,6
SKV1	2011	Kjøreveg	311,0	
SKV2	2011	Kjøreveg	62,3	
SKV4	2011	Kjøreveg	77,0	450,3
SVT1	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	32,1	
SVT2	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	28,5	
SVT3	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	89,8	
SVT4	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	79,6	
SVT7	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	19,6	
SVT8	2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	15,6	265,1
Totalt			11539,8	11539,8

Fig. 9. Arealoversikt

Planforslaget medfører sammenføring av gnr./bnr. 38/16, 38/18 og 40/15 Torridalsveien 62.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Området egner seg generelt godt for fortetting som tar hensyn til områdets øvrige bebyggelsesstruktur. En mer sammenhengende bebyggelse langs Torridalsveien vil bidra til gode og støyskjermede uteoppholdsarealer i bakkant, samt styrke Torridalsveien som akse.

Planlagt bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 (Torridalsveien 62, gnr./bnr. 38/16, 38/18 og 40/15) plasseres langs Torridalsveien og Bernt Holms vei for å styrke disse som trafikale akser. Plasseringen medfører også støy- og støvskjerming av felles uteoppholdsarealer og lekeareal i bakkant av bebyggelsen. Bebyggelsen plasseres i hovedsak på flatt terreng. Terrenghveingen i bakkant av eiendommen medfører at første etasje mot nordøst blir tilbakefylt. Dette bidrar til å senke oppfatningen av byggehøyden i dette området til en etasje med tilbaketrunket andre etasje. Bebyggelsen langs Torridalsveien er i to og tre etasjer og plassert langs byggegrense mot veien. Bebyggelsen langs Bernt Holms vei er i to og tre etasjer og planlagt med asymmetriske saltak. Tak over vinterhage er flatt. Bebyggelsen mot enebolig i Oddernes Kirkevei 1 er planlagt med saltak med takvinkel 15 – 30 grader for å ivareta naturlig overgang mot nabobebyggelsen. Bebyggelsen er planlagt med OK gulv 1. etasje på kote +10,6 og maksimal byggehøyde tak kote +21,2. Kun tekniske installasjoner tillates over denne høyden. Byggegrensen er plassert 15,0 meter fra midtlinje fylkesvei. Mot Bernt Holms vei er byggegrensen plassert i henhold til kommunal veinormal. For øvrig er byggegrense mot andre boligeiendommer plassert minimum 4,0 meter fra disse. Samlet er bebyggelsen brutt opp i 3 bygg med inntil 12 boenheter.

Bebyggelsen definerer og forsterker hjørne Torridalsveien – Bernt Holms vei. Byggehøyden trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse både i sydøst og nordøst. Foreslåtte byggehøyder sammenfaller med eksisterende byggehøyder på nabobebyggelse. Med unntak av grunnarbeider for etablering av parkeringskjeller medfører planlagte tiltak små terrengjusteringer.



Fig. 10. Planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 sett fra sydvest



Fig. 11. Planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 sett fra sydøst



Fig. 12. Fugleperspektiv planlagt bebyggelse innenfor planområdet

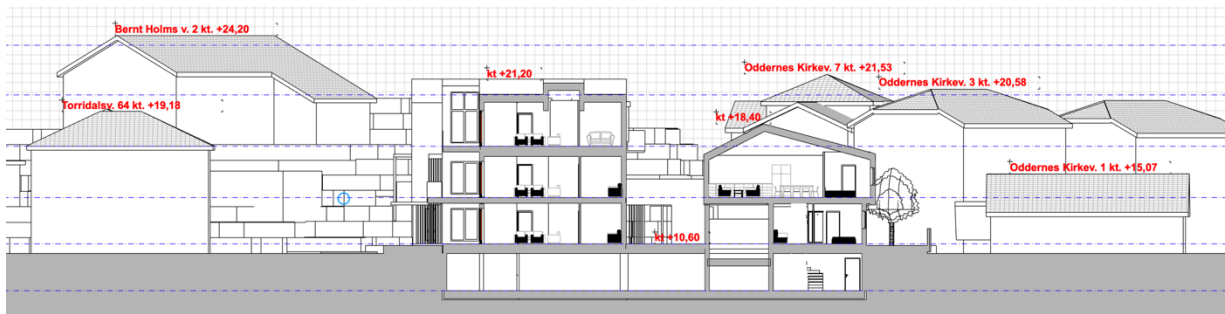


Fig. 13. Snitt av planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 sett i forhold til nabobebyggelse



Fig. 14. Snitt av planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 sett i forhold til nabobebyggelse



Fig. 15. Oppriss av planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 sett fra Bernt Holms vei

Øvrig bebyggelse innenfor planområdet reguleres som ferdig utbygd. Eiendomsstruktur, utnyttelse og bebyggelsens plassering på eiendommen beholdes som vist på plankartet. Mindre tilbygg og oppføring av garasje / bod tillates på eiendommene.

Fortetting og bygningsendringer vil ofte medføre endringer i utsyn og sol- og skyggeforhold når dette skjer i etablerte boligområder. Sol- /skyggeanalysene for Torridalsveien 62 viser at planlagt tiltak kaster noe skygge mot eiendommen i nordvest om morgen og formiddag. Analysen viser imidlertid at nær alle eiendommene langs Torridalsveien kaster lignende skygge på sine naboeiendommer. Konsekvensene av planlagt tiltak vurderes derfor å være begrenset for nabobebyggelse i nordvest.

Sol- /skyggeanalysene viser at planlagt tiltak kaster noe skygge mot eiendommene i øst om kvelden. Denne konsekvensen er redusert ved å kun foreslå bebyggelse i 2 og 3 etasjer, samt plassere bebyggelsen mot Bernt Holms vei med størst mulig avstand til eksisterende bebyggelse i øst. Konsekvensene av planlagt tiltak vurderes derfor å være begrenset for nabobebyggelsen i øst.

Sol- /skyggeanalysene viser at planlagt tiltak ikke vil medføre konsekvens for nabobebyggelse i nord.

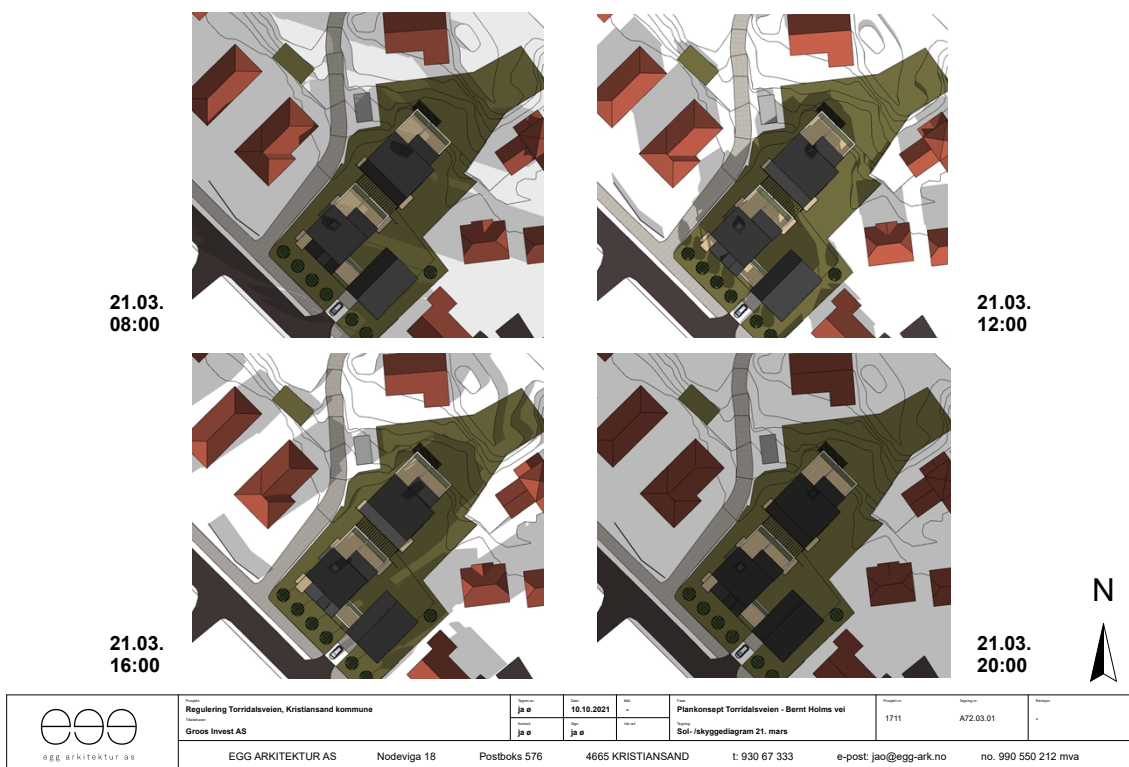


Fig. 16. Sol- /skyggeanalyse planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 den 21. mars

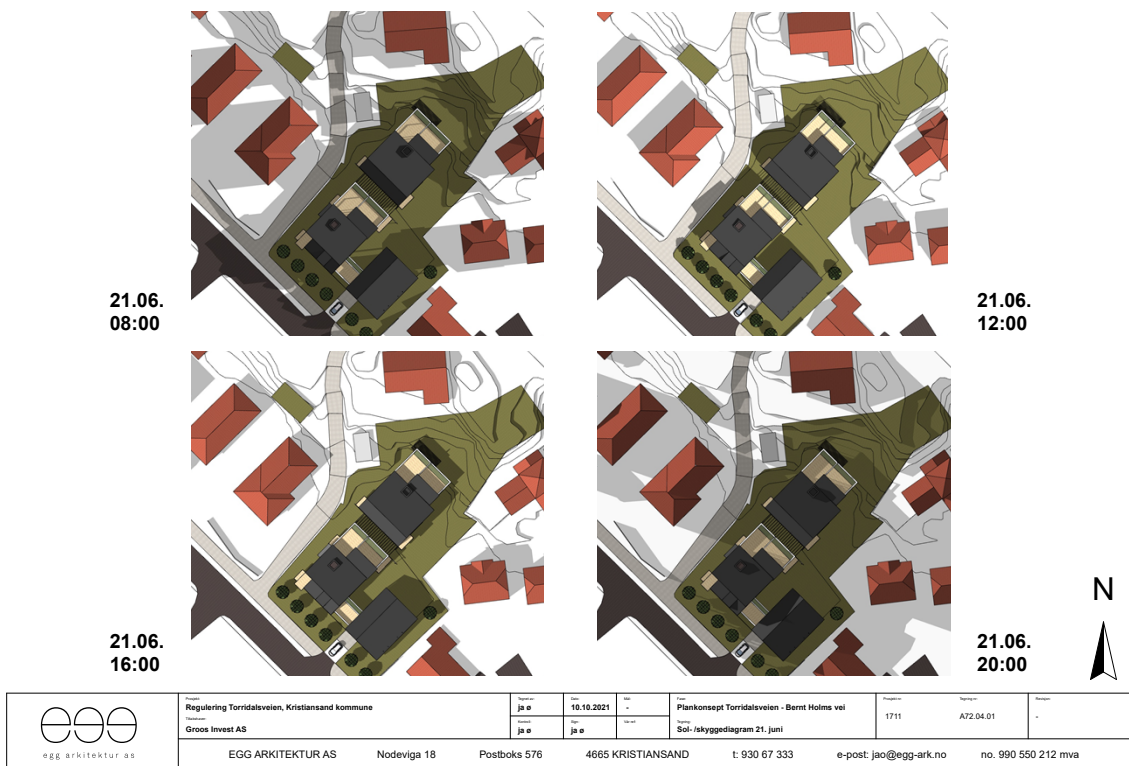


Fig. 17. Sol- /skyggeanalyse planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 den 21. juni

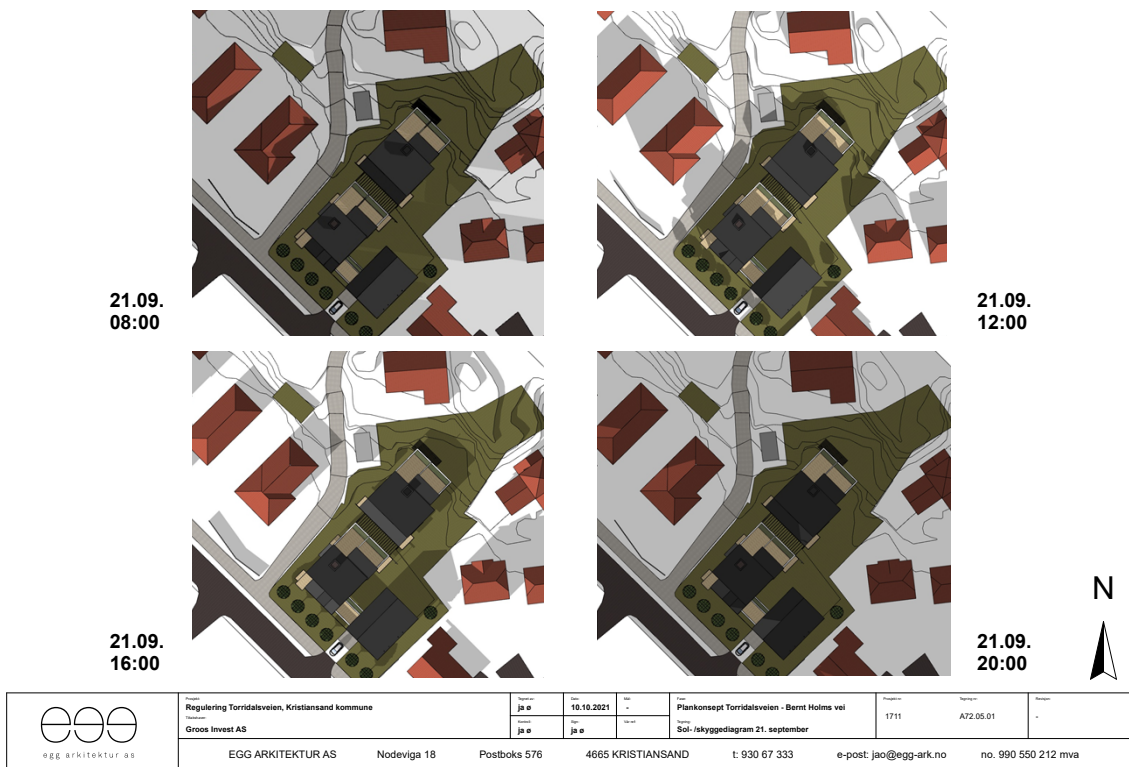


Fig. 18. Sol- /skyggeanalyse planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 den 21. september



Fig. 19. Sol- /skyggeanalyse for lekeareal i Torridalsveien 62 den 21. mars kl. 15:00

Planlagt tiltak innenfor feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 utløser krav om sandlekeplass. Denne reguleres i bakkant av boligbebyggelsen, skjermet for støy og dårlig luftkvalitet, og henger sammen med øvrig felles uteoppholdsareal mot nordøst der det kan anlegges møteplass for beboerne. Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass har gode solforhold fra vårjevndøgn til høstjevndøgn (se vedlagte sol- /skyggediagrammer for 21.03., 21.06. og 21.09.). Lekeplass har sol på mer enn 50% av lekeareal på målepunkt 21.03. kl. 15:00.

Planlagt bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 vil medføre en fortetning av bygningsmassen i området da felt BBB2 i planforslaget har vært ubebygd. Denne eiendommen har også i gjeldende reguleringsplan vedtatt i 1958 vært regulert til boligbebyggelse.



Fig. 20. Fotomontasje av planlagt bygningsvolum sett fra Bernt Holms vei 2



Fig. 21. Fotomontasje av planlagt bygningsvolum sett fra Oddernes Kirkevei 3



Fig. 22. Fotomontasje av planlagt bygningsvolum sett fra Oddernes Kirkevei 7

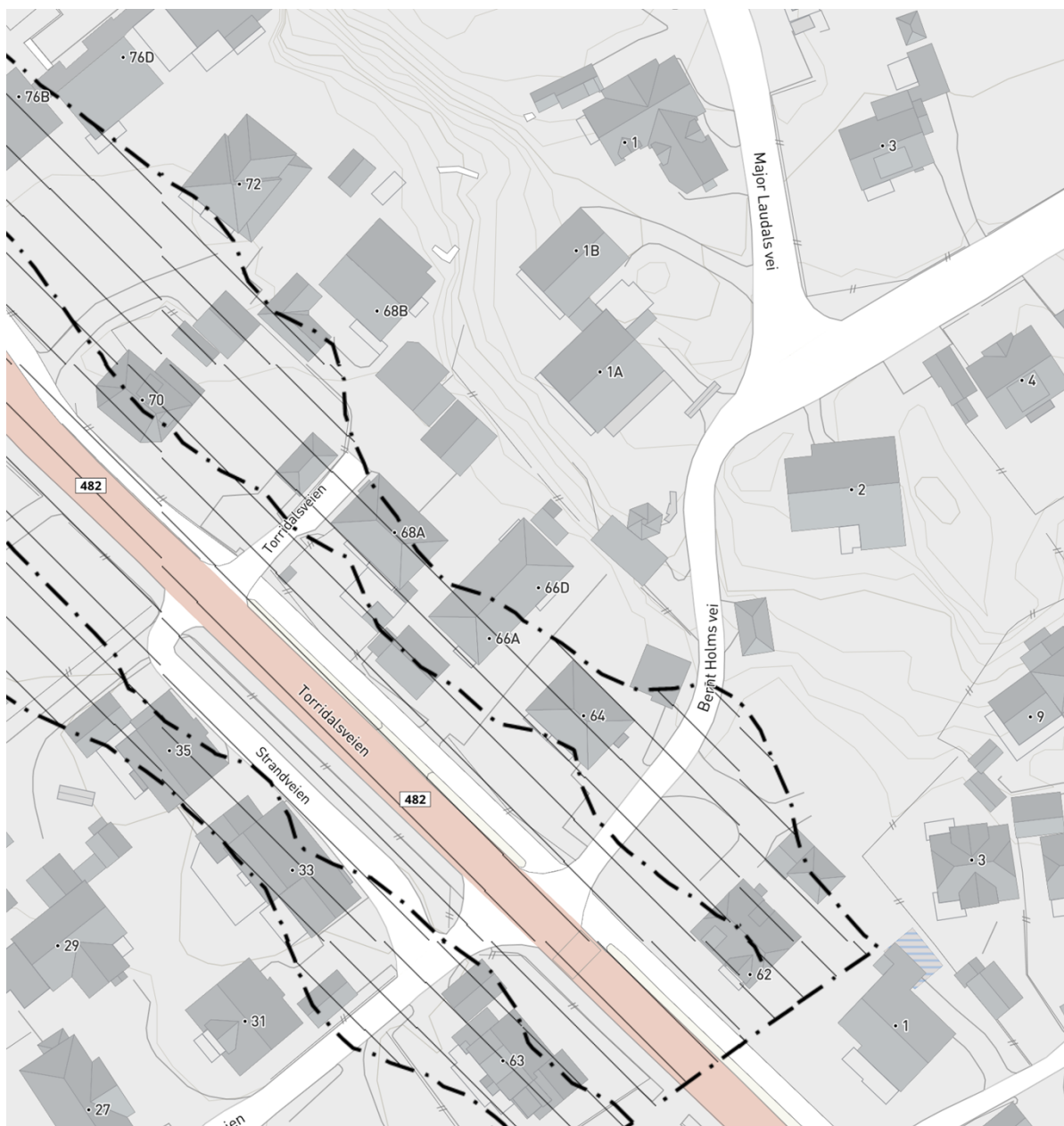


Fig. 23. Utsnitt støysoner fra kommuneplanen

Utsnitt fra støysonekart i kommuneplanen viser at deler av eiendommene langs Torridalsveien ligger i gul og rød sone. Planlagt bebyggelse vil gjennom sin plassering langs vei fungere som støy- og støvskjerm slik at felles uteoppholdsareal vil tilfredsstille gjeldende krav. Multiconsult AS har i sitt notat for veitrafikkstøy datert 05.12.2018 konkludert med at uteoppholdsplasser som vender mot Torridalsveien og Bernt Holms vei må skjermes for å tilfredsstille gjeldende krav. Uteoppholdsplasser som vender bort fra vei og mot felles uteområde tilfredsstiller gjeldende krav til lydnivå. Dette viser at plassering av planlagt bebyggelse løser utfordringen knyttet til bygging langs trafikal ferdselsåre. Videre sier lydnotatet at tilfredsstillende lydforhold innendørs kan oppnås ved å benytte fasadeoppbygging og vinduer med god lydreduksjon, samt benyttelse av balansert ventilasjon. Minimum ett av soverommene i boenhetene skal vende mot stille side. Det henvises til vedlagte støyrapport utarbeidet av Multiconsult AS.

Planforslaget tillater inntil 12 nye boenheter fordelt følgende:

- Feltene BBB1 – BBB2 12 boenheter

Innenfor feltene BBB1 – BBB2 planlegges boligstørrelser fra ca. 75 m² til ca. 130 m². Planlagt bebyggelse har BRA = 1.315 m² fordelt på 475 m² i 1. etasje, 520 m² i 2. etasje og 320 m² i 3. etasje. I tillegg har U. etasje et areal på 650 m².

4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

Planforslaget medfører ingen behov for nye veier. Ny avkjørsel til parkering under feltene BBB1 og BBB2 fra Torridalsveien utformes i henhold til krav fra Statens vegvesen. Det tillates stigning maksimalt 2,5% de første 5,0 meter fra kantlinje gang- /sykkelvei.

Parkeringskjeller under feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 dimensjoneres med parkeringsdekning for maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet + 0,25 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. I tillegg skal 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet etableres på eiendommen. Begge sykkelparkeringsplassene skal være overbygd med tak. Parkering for øvrige eiendommer innenfor planområdet er etablert på bakkeplan og skal være i henhold til mellomsonens parkeringskrav i kommuneplanen.

Trafikal atkomst til boenhetene i Torridalsveien 64 er planlagt å fremdeles skje via Bernt Holms vei. I tillegg har Bernt Holms vei 1A trafikal atkomst til eksisterende garasje slik den har i dag. Atkomst til inntil 3 boenheter kan i spesielle tilfeller tillates i henhold til veinormalen for Kristiansand kommune.

Gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Torridalsveien har regulerte siktsoner på 3 x 25 m ved hver avkjørsel. Regulering av Bernt Holms vei til gang- og sykkelvei medfører krav om siktzone 8 x 8 m i kryss mot Torridalsveien, i henhold til høringsuttalelse fra Agder fylkeskommune. Etter avtale med Agder fylkeskommune medfører endret siktkrav et rekkefølgekrav som begrenser opparbeidelse av berørt areal til kun å gjelde over felt BBB1. Tilsvarende rekkefølgekrav om siktzone over eiendommen Torridalsveien 64 (gnr. 40 / bnr. 24) vil først bli gjort gjeldende gjennom utarbeidelse av ny reguleringsplan, eventuelt endre eksisterende plan, dersom eiendommen i fremtiden skal utvikles. Bernt Holms vei skiltes som gang- og sykkelvei, med tillatt kjøring til eiendommene.

Kollektivtilbudet langs Torridalsveien er begrenset med omkring en avgang i timen i begge retninger. I helgene er tilbudet ytterligere begrenset. De nærmeste bussholdeplassene er innenfor 100 meter fra planområdet. Det eksisterer gang- /sykkelvei langs Torridalsveien forbi hele planområdet, samt fra planområdet til Kristiansand sentrum.

Skolevei fra planområdet til barne- og ungdomsskole består av flere alternative ruter. Avstanden til Lovisenlund skole er ca. 750 meter og Oddemarka skole ca. 1,2 km for alternativet langs Torridalsveien og Oddernesveien. Gang- og sykkelvei kan benyttes på hele strekningen. Eneste større kryss som ikke er planfritt, har lysregulering. Alternativ rute langs Oddernes Kirkevei har lik avstand til Lovisenlund skole og ca. 1,1 km til Oddemarka skole. Mye av strekningen består av gang- og sykkelsti. Krysningsspunkter er opphøyde gangfelt med moderat oversiktighet. Annen alternativ rute er Arenfeldts vei, Ryttergangen, Flaten og Oddernesveien. Ruten medfører krysning av Gimleveien med fotgjengerfelt. Krysningsspunktet er til tider uoversiktlig da det er stor trafikk fra flere retninger. Det eksisterer skoleveitrasé fra planområdet som vurderes som sikker og oversiktig.

4.5. Teknisk infrastruktur

I henhold til vedlagt rammeplan for VA datert 03.06.2019 med siste revisjon 21.02.2022 og utarbeidet av Multiconsult AS er eksisterende ledningsnett dimensjonert for planlagt utbygging. Planlagt bebyggelse kan koble seg til kommunal ledning for både vann og

spillvann som ligger i Torridalsveien. Avløp kan løses ved selvføll med unntak av eventuelle avløp fra parkeringskjeller som da må pumpes. Det er i henhold til Kristiansand kommune tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

Avfallshåndtering er planlagt løst med eget avfallsrom i kjeller, dimensjonert ut fra antall boenheter og antall avfallsdunker for resirkulering.

Planforslaget medfører ikke behov for etablering av nye pumpestasjoner. Det legges opp til selvføll på spillvann.

I henhold til tilbakemelding fra Agder Energi er det ikke behov for etablering av ny nettstasjon. Eksisterende nettstasjon i Bernt Holms vei har kapasitet til planlagt utbygging. Det skal legges opp til lademulighet for elektrisk drevne kjøretøy i parkeringskjeller under feltene BBB1 og BBB2. Etablering av anlegget vil ikke medføre kostnader for kommunen.

4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det henvises til vedlagt rammeplan for VA utarbeidet av Multiconsult AS og datert 03.06.2019 med siste revisjon 21.02.2022. Det vil bli en større andel bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2 enn i dag. For å redusere overvann vil det bli nødvendig med en kombinasjon av blågrønne løsninger og fordrøyning. Utbygging av feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 vil medføre etablering av fordrøyningsmagasin. Illustrert bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2 vil medføre behov for 74 m³ fordrøyning for å redusere overvannsmengden for utbyggingsfeltene til 5 l/s. Kapasiteten på fordrøyningsmagasinet vil avhengige av etablering av lokale blågrønne løsninger. Dette vil fremstå tydeligere ved detaljprosjektering av bebyggelsen og uteområdene. Maksimering av permeable flater på bakkeplan og vannmagasinering er løsninger som vil bli vurdert i detaljprosjekteringen.

Bernt Holms vei fungerer i dag som flomvei for området. Videre renner vannet ned Strandveien og ut i Otra. Det er et relativt lite område som har Bernt Holms vei som flomvei. Utbygging innenfor planområdet vil ikke endre på eksisterende flomvei. For øvrig henvises til rammeplan for VA utarbeidet av Multiconsult AS med kart over nedslagsfelt og flomveier.

4.7. Grønnstruktur

Området består av eksisterende boligbebyggelse med private hageanlegg. Planlagt utbygging på feltene BBB1 og BBB2 medfører krav om etablering av sandlekeplass. Denne etableres i henhold til kommunens normal for utomhusanlegg og vil være allment tilgjengelig.

Planområdet ligger for øvrig nært Jegersberg og Marka innenfor. Det eksisterer dermed gode forhold for trening og rekreasjon. I tillegg ligger Gimle gård med sine parkområder like i nærheten. Også Spicheren Treningscenter og Gimlehallen ligger i nærområdet. Avstanden er kort til disse trenings- og rekreasjonsmulighetene via Bernt Holms vei og UiA-området. Planlagt tiltak innenfor feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 utløser krav om sandlekeplass. Denne reguleres inn i bakkant av bebyggelsen og henger sammen med øvrig felles uteoppholdsareal mot nordøst. Eksisterende kvartalslekeplass er plassert mellom Arenfeldts vei, Obertløytnant Omdals vei og Ingerthas vei omtrent 250 m unna. Balløkker med mulighet for ballspill eksisterer i nærområdet mellom Bernt Holms vei og Ingerthas vei omkring 200 meter fra planområdet, samt andre tilbud om ballspill som er etablert i forbindelse med UiA, Gimlehallen og Gimle videregående skole. Områdets grønnstruktur ved Gimle gård og UiA tilbyr gode og trygge stiforbindelser og snarveier til disse tilbudene.

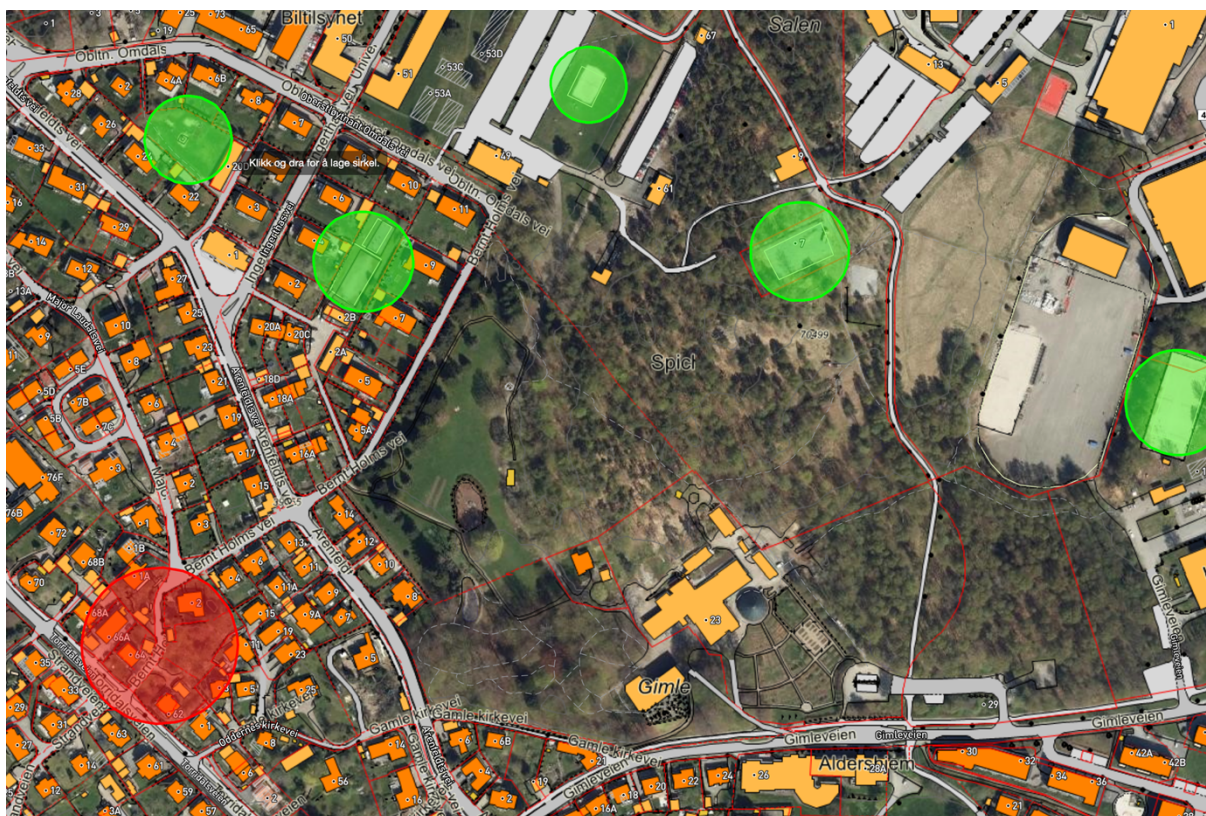


Fig. 24. Kvartalslekeplasser og balløkker i nærområdet

4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planområdet ligger sentralt i forhold til barnehage, skole og helsetilbud. Foruten Hokus Pokus barnehage ved UiA er det flere barnehagetilbud innenfor bydel Lund. Området sogner til Lovisenlund skole for barneskoletrinnet og Oddemarka skole for ungdomsskoletrinnet. Begge skolene ligger i gå- og sykkelavstand fra planområdet. Totalt sett er planforslaget begrenset i forhold til etablering av nye boenheter og vil ikke ha konsekvens for skolekapasiteten i området. For øvrig vil den totale skolekapasiteten bedres når ny Wilds Minne skole er ferdig utbygd. Nærheten til Jegersberg og marka innenfor, samt treningstilbud som Spicheren og Gimlehallen legger til rette for gode og helsebringende trenings- og rekreasjonsmuligheter.

4.9. Barn og unges interesser

- Planområdet består av eksisterende boligbebyggelse med potensial for fortetting. Arealene har ikke vært i bruk til offentlig lek eller benyttet som uteareal for skoler og barnehager. Det er derfor ikke behov for å tilby erstatningsareal som følge av planforslaget.
- Planlagt bebyggelse på feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 utløser krav om etablering av sandlekeplass. Det eksisterer ingen andre sandlekeplasser innenfor planområdet. All lek for de minste har foregått i private hager. Det eksisterer kvartalslek / balløkke mellom Arenfeldts vei, Bernt Holms vei og Oberstløyntnant Omdals vei omkring 200 - 250 meter unna. Balløkker med mulighet for fotball og andre ballspill eksisterer i nærområdet omkring 500 meter fra planområdet. I tillegg er grøntarealene rundt Gimle gård godt egnet til lek og rekreasjon.
- Lekeplasser og grøntarealer nås best via Bernt Holms vei som er lite trafikkert. Krysset Bernt Holms vei og Arenfeldts vei har fotgjengerovergang med god oversikt. Alle lekeplasser og grøntarealer ligger med avstand til biltrafikk og vurderes å være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- Varsel om oppstart av reguleringsarbeid er sendt til elevrådene ved Lovisenlund skole og Oddemarka skole. Det har vært kommunikasjon mellom regulant og Lovisenlund skole i forhold til informasjon om plassering kvartalslekeplass. Det er i tillegg gjennomført medvirkningsmøter med elevrådene ved Lovisenlund skole og Oddemarka skole.

4.10. Universell utforming

I henhold til bestemmelse i kommuneplanen skal minimum 70 % av nye boenheter være universelt utformet. Planlagt ny bebyggelse i planforslaget tilfredsstiller dette kravet. Foreslått bebyggelse på feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 (gnr./bnr. 38/16, 38/18 og 40/15) medfører krav om heis / løfteplattform i gjeldende teknisk forskrift med medfølgende krav til tilgjengelighet. For øvrig skal boligene tilfredsstille krav til trinnfri atkomst til hovedinngang, trinnfri ferdsel til og i boenhetene, samt skal brukbare felles uteoppholdsarealer være universelt utformet. Planforslaget for feltene BBB1 og BBB2 tilfredsstiller disse kravene der 10 av 12 boenheter er planlagt med alle hovedfunksjoner på ett plan. De 2 øvrige boenhetene er planlagt over flere plan. I henhold til TEK §8-2 tilrettelegges ikke bakre del av Torridalsveien 62 (gnr./bnr. 40/15) som universelt utformet felles uteareal med rullestoltilgang. Grunnen til dette er stor nivåforskjell på eksisterende terreng der det ikke er praktisk mulig å tilpasse rampe med tilfredsstillende stigningsgrad. En justering av terrenget ved sprengning vurderes som uaktuelt og svært ødeleggende for området sett ut fra en helhetsvurdering.

4.11. Kulturminner

Torridalsveien 70 "Åttekanten" er registrert i kommunal kulturminnevernplan, der deler av bebyggelsen stammer fra ca. 1750. Eiendommen tilsvarer felt B4 i planforslaget. Bygningen og eiendommen er foreslått regulert til bevaring. For øvrig er det ikke registrert andre kulturminner innenfor planområdet.

4.12. Næringsinteresser

Det foreligger ingen næringsinteresser innenfor planområdet.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Deler av planområdet ligger, i henhold til NVEs kvikkleirerapport for Kristiansand i faresonen for kvikkleire. Skredfaregraden er definert som lav. Plan og bygningsloven og teknisk forskrift stiller krav til geotekniske utredninger og risiko- og sårbarhetsanalyser avhengig av byggeprosjektets tiltakskategori og kvikkleiresonens faregrad.

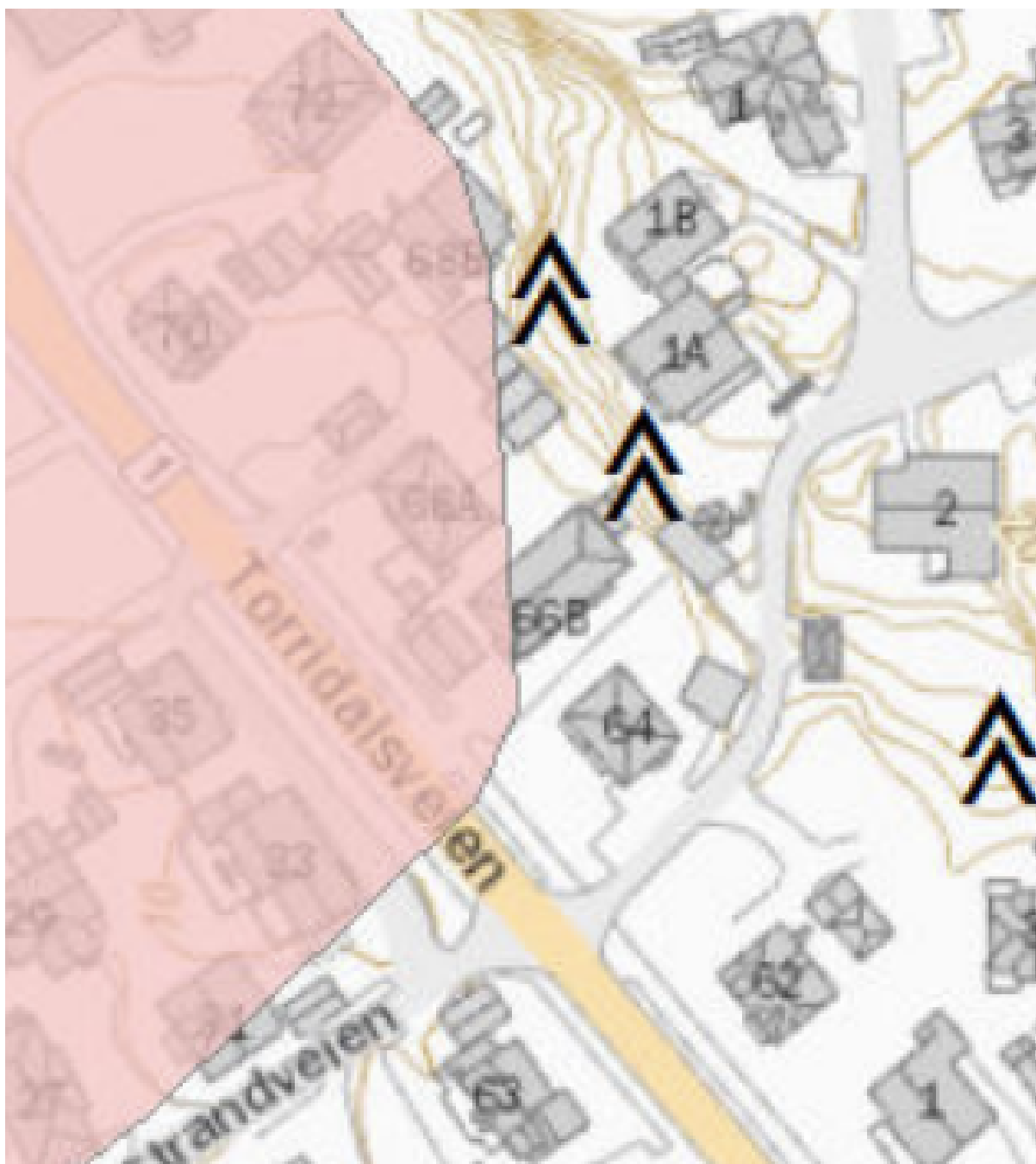


Fig. 25. Utsnitt fra NVEs kvikkleirerapport for Kristiansand

Utbyggingsfeltene BBB1 og BBB2 Torrildalsveien 62 ligger i henhold til NVEs kvikkleirerapport for Kristiansand utenfor definert kvikkleiresone. Saksforeskriften krever imidlertid at i tiltaksklasse 2 og 3 skal geoteknisk prosjektering gjennomføres og uavhengig kontrolleres. Planforslagets foreslåtte bebyggelse i Torrildalsveien 62 vil bli definert som et tiltak i tiltaksklasse 2. Rapport om vurdering av områdestabilitet er utført av Dagfin Skaar AS og datert 17.01.2020. Rapporten omfatter kun feltene BBB1 – BBB3 Torrildalsveien 62 og vurderer med at sikkerheten mot skred er tilfredsstillt i henhold til TEK 17 §7-3.

Rapporten om vurdering av områdestabilitet utført av Dagfin Skaar AS og datert 17.01.2020 er videre uavhengig kontrollert av Rambøll AS som konkluderer med ingen avvik i kontrollerklæring datert 17.03.2020. Det henvises til vedlagt rapport om vurdering av områdestabilitet og kontrollskjema fra uavhengig kontroll av rapporten.

4.14. Naturmangfold

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.
Planområdet er bebygd med boligbebyggelse med private hager og er godt undersøkt med hensyn til naturmangfoldet. Det er ikke gjort registreringer av sårbare arter. Det vurderes at det ikke er behov for tilleggsregistreringer i forbindelse med planarbeidet.
- §9 Føre-var prinsippet
Det er innenfor planområdet ikke gjort registreringer av sårbare arter.
- §10 Samlet belastning
Det er innenfor planområdet ikke gjort registreringer av sårbare arter. Planforslaget vil således ikke medføre større belastning på naturmangfoldet.
- §11 Kostnader
Det er innenfor planområdet ikke gjort registreringer av sårbare arter. Planforslaget vil således ikke medføre noen økonomiske konsekvenser i forhold til bevaringstiltak for naturmangfoldet.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det er innenfor planområdet ikke gjort registreringer av sårbare arter. Planforslaget vil således ikke medføre noen behov for vurderinger av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

4.15. Luftkvalitet

Store deler av planområdet ligger i gul sone for luftkvalitet. I slike tilfeller skal reguleringsforslaget redegjøre for tiltak som er benyttet for å bedre luftkvaliteten. Boligbebyggelsen innenfor feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 er plassert langs Torridalsveien som er hovedkilden til forringet luftkvalitet. Bebyggelsen fungerer dermed som skjerm for uteoppholdsarealene på stille side i bakkant, på samme måte som den skjermer for støy. Boligene utstyres med balansert ventilasjon som filtrerer tilluften og bidrar til et godt inn klima. Dette bidrar til å redusere den totale eksponeringen. Luftinntak til ventilasjonsanlegget legges mot skjermet side mot nord og øst.

Øvrig bebyggelse innenfor planområdet reguleres som ferdig utbygd. Det kan ikke etableres nye boenheter innenfor øvrige eiendommer.

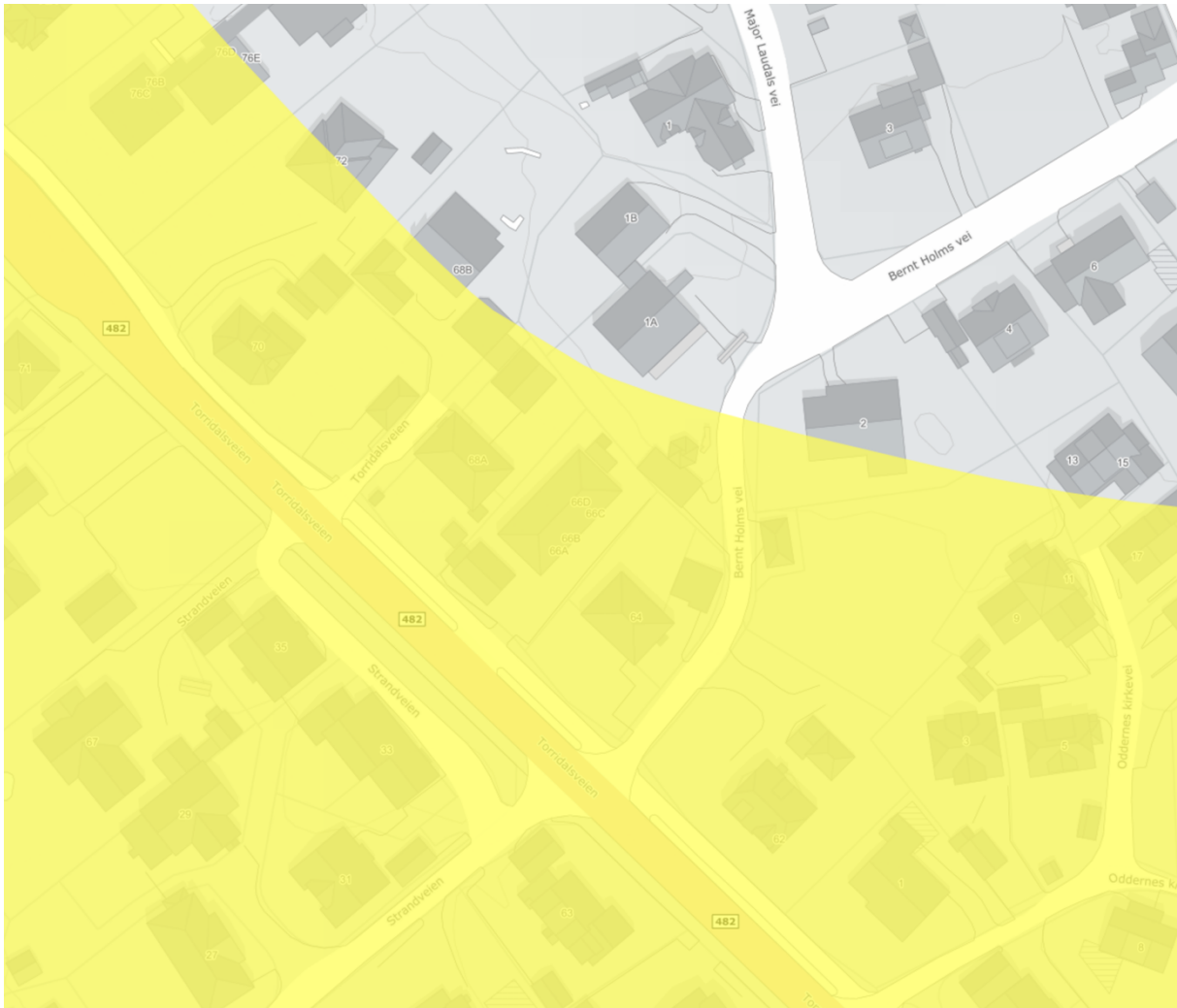


Fig. 26. Utsnitt fra kommuneplanens luftsonekart

4.16. Lyd og støy

Det henvises til vedlagt støyrapport datert 05.12.2018 utarbeidet av Multiconsult AS. Denne konkluderer med at boligene ligger i gul sone. Boligene langs Torridalsveien ligger delvis i rød sone etter retningslinjene i T-1442. Uteoppholdsplassene som vender mot Torridalsveien og Bernt Holms vei må skjermes for å tilfredsstille krav til lydnivå på uteplass. Uteoppholdsplassene som ligger mot stille side i bakkant av bebyggelsen tilfredsstiller krav til lydnivå på uteplass. Videre konkluderer rapporten at det vil kunne oppnås tilfredsstillende innendørs lydforhold ved å benytte fasadeoppbygning og vinduer med god lydreduksjon, samt benyttelse av balansert ventilasjon.

Planlagt bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2 Torridalsveien 62 er plassert langs Torridalsveien og Bernt Holm vei, dels for å understreke og forsterke disse som akser, dels for å unngå etablering av skjemmende støyskjermer og dels for å fungere som støyskjermer for uteoppholdsarealene i bakkant. Alle boenhetene vil ha tilgang til stille side og til felles uteoppholdsarealer på stille side. Private uteoppholdsarealer vil tilfredsstille krav til støy der disse ikke er plassert mot stille side ved å benytte innglassede løsninger.

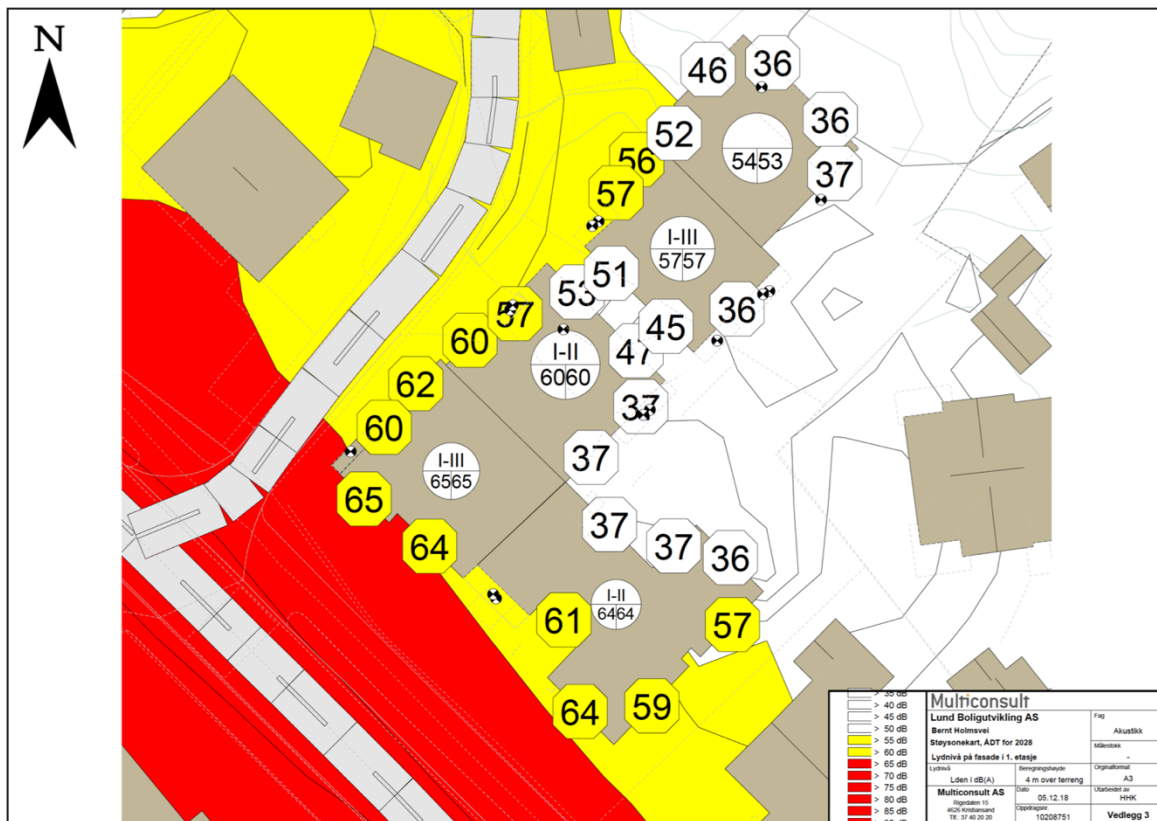


Fig. 27. Utsnitt støysonekart trafikkstøy for Torridalsveien 62 utarbeidet av Multiconsult AS

4.17. Anleggsfasen

Planlagt utbygging innenfor planområdet er liten i målestokk og vil hver for seg bli oppført i ett byggetrinn. Behov for grunnarbeider er begrenset da det kun er aktuelt med parkeringskjeller under feltene BBB1 – BBB2. I henhold til undersøkelser utført i forbindelse med vurdering av områdestabilitet medfører dette i hovedsak flytting av løsmasser og lite sprengningsarbeider. Øvrige byggearbeider medfører begrenset med støy og støv ved praktisering av «rent bygg», og kun i en begrenset periode. I byggeperioden vil støyskjerm mot Torridalsveien bli fjernet som resulterer i bedring av sikt mot gang- /sykkelvei og riksvei. Transport og leveranser av byggematerialer vil skje i henhold til gjeldende regler for dette med manuell dirigering.

4.18. Forurensning

Det har ikke vært industri eller virksomhet innenfor planområdet som kan ha medført forurensning i grunnen. Formålene i reguleringsplanen vil heller ikke medføre forurensninger av grunnen.

Planområdet ligger utenfor områder der det er registrert sulfidholdige bergarter. Tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning vurderes unødvendig.

4.19. Energiforbruk

All eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet er av eldre dato da fokus på energiforbruk og energiøkonomisering var langt mindre enn i dag. Utskifting av eldre boligbebyggelse med ny boligbebyggelse prosjektert og utført etter minstekrav i gjeldende teknisk forskrift vil medføre en vesentlig reduksjon i energiforbruk. Ved samtidig å ta i bruk moderne teknologi og produkter innen solcelle og jordvarme vil energi kunne høstes og brukes lokalt.

4.20. Miljøkonsekvenser

Med sin sentrale plassering mellom Kristiansand sentrum og UiA kan utvikling innenfor planområdet bidra positivt til redusert biltrafikk da det meste av tilbudene innen arbeid, rekreasjon, kultur og næring vil være innenfor gang- eller sykkelavstand.

Stor andel av benyttede byggematerialer kan i dag gjenvinnes og resirkuleres. Det er stort fokus på miljøvennlighet ved produksjon av byggematerialer, i motsetning til tidligere da mye byggematerialer inneholdt miljøgifter som var skadelig for både helse og miljø.

4.21. Kriminalitetsforebygging

Foruten Torridalsveien 62 (feltene BBB1 og BBB2) regnes planområdet som ferdig utbygd. Det tillates tilbygg og påbygg på de eiendommene der utnyttelsesgraden i planbestemmelsene tillater dette. Planlagt bebyggelse på Torridalsveien 62 har en utforming som gir god oversikt over alle tiliggende arealer. De fleste boligene vender mot og har utsyn til private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Dette bidrar til trygghet og reduserer fare for kriminalitet og hærverk. Felles uteoppholdsarealer skal landskapsutformes som hage med forskjellige soner og det er sameiets oppgave å vedlikeholde disse arealene. Dermed vil alle i sameiet få et eierforhold til disse arealene. Foruten sandlekeplass med sittegruppe er det også aktuelt å tilrettelegge for grillplass innerst på eiendommen mot nordøst. Dette medvirker til at alle fellesarealene blir regelmessig brukt. Dette bidrar til å forhindre uønskede aktiviteter.

4.22. Folkehelse

Planområdet har en sentral beliggenhet mot både bysentrum med gode gang- og sykkelforbindelser, kultur- og servicetilbud, trenings- og sportstilbud, samt friluftstilbud med gode rekreasjonsmuligheter. Gimle gård med sine parkanlegg er en stille sone kun få meter unna. Alle disse faktorene vurderes som lavterskeltilbud og bidrar positivt til folkehelsen.

Planområdet ligger inntil Torridalsveien som er største støykilden. Støyanalyse viser at bebyggelsen mot Torridalsveien og Bernt Holms vei må oppføres med støyskjermingstiltak for å oppnå tilfredsstillende innemiljø. Felles uteoppholdsarealer i bakkant av bebyggelsen tilfredsstiller kravene til støy. Potensielt negative faktorer til folkehelsen kan således unngås gjennom bygningsmessige tilpasninger.

4.23. Veinavn

Planforslaget medfører ikke behov for nye gate- eller veinavn.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

I forbindelse med melding om oppstart av reguleringsarbeider ble det også varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Forhandlingene antas å involvere Kristiansand kommune og eier av Torridalsveien 62, da det er denne som har meldt utbyggingsinteresse innenfor planområdet. Utbyggingsavtalen tar sikte på å skissere løsning på justering av rabattløsning langs Torridalsveien, eventuell flytting av bom i Bernt Holms vei, samt eventuelle bidrag for oppgradering av kvartalslekeplass og balløkke i nærheten.

Det er i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser medtatt forhold som berører bidrag til opparbeidelse av kvartalslekeplass og stengning av Bernt Holms vei for ordinær biltrafikk.

- Det skal forhandles om økonomisk bidrag til oppgradering av eksisterende kvartalslekeplass mellom Arenfeldts vei, Inghertas vei og Oberstløytnant Omdals vei. Bidragets størrelse vil være i forhold til etablering av antall nye boenheter innenfor planområdet. Økonomisk bidrag skal være overført til kommunen innen midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis. Økonomisk bidrag gjelder for etablering av nye boenheter innenfor hele planområdet. Kristiansand kommune har ansvaret for utførelsen av oppgraderingen av kvartalslekeplass.
- Det skal etableres ny avkjørsel fra Torridalsveien til ny bebyggelse på feltene BBB1 og BBB2. Dette må utføres ved endringer i rabatt langs Torridalsveien. Kostnadene og ansvaret for utførelsen tilfaller utbygger av feltene BBB1 og BBB2, og skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Planforslaget har i første rekke til hensikt å foreslå en balansert utvikling av eiendommene Torridalsveien 62 (38/16, 38/18, 40/15), samt se på fortetningspotensial for øvrige eiendommer innenfor planbegrensningen. Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende struktur og kvaliteter og innordne seg strøkets karakter. I tillegg skal planforslaget se på den trafikale situasjonen for Bernt Holms vei.

Planforslagets forslag til bebyggelse er utformet med tanke på området sentrale beliggenhet og politiske ønsker og uttalelser om høyere utnyttelse i sentrumsnære strøk. Samtidig innordner bebyggelsen seg strøkets karakter ved å forholde seg til etablerte byggehøyder, materialvalg og farger. Bebyggelsen er oppbrutt for å dempe volumet og plassert langs Torridalsveien for å forsterke denne som innfartsakse. Dette grepet skaper et støy- og støvskjermet uteoppholdsareal i bakkant som er solfylt og attraktivt. Trafikal atkomst til parkering i kjeller skjer ved etablering av ny avkjørsel fra Torridalsveien. Dette muliggjør stenging av kryss Torridalsveien – Bernt Holms vei som kan omgjøres til gang-/sykkelvei. Eiendommene innenfor feltene BBB1 og BBB2 tillates bebygd samlet med inntil 35% BYA. Eiendommene innenfor feltene B1 -B3 anses som ferdig utbygd. Eiendommen innenfor felt B4 foreslås regulert til bevaring. Det tillates bygging av garasje til verneverdig bolig. Garasjens størrelse, utforming, materialbruk og farge skal avklares med byantikvaren.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble sendt til berørte naboer og kommunale-, fylkeskommunale- og statlige etater 14.05.2018 og annonsert i Fædrelandsvennen 15.05.2018. Frist for oversendelse av merknader og kommentarer til planarbeidet var satt til 12.06.2018. Innen fristens utløp var det mottatt 11 merknader.

I forbindelse med varsling om oppstart av reguleringsarbeider for Torridalsveien - Bernt Holms vei er det mottatt følgende merknader innen fristen (vedlegges planforslaget);

- Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder – ber om at diverse planleggingskriterier gjøres rede for i planarbeidet - klima og energi, folkehelse, støy, luftforurensing, estetisk utforming, universell utforming, barn- og unges oppvekstvilkår, Ros analyse, naturmangfoldloven og vannforskriften.
Kommentar fra regulant – alle nevnte kriterier som vurderes som relevante er beskrevet i reguleringsbeskrivelsen. Øvrige kriterier skal minst tilfredsstillende minstekravene i gjeldende teknisk forskrift.
- Statens vegvesen – legger i hovedsak vekt på avkjørsler og byggegrense mot fylkesvei.
Kommentar fra regulant – reguleringsplanens forslag til ny avkjørsel til kjeller under Torridalsveien 62 er avklart med Statens vegvesen og muliggjør stenging av kryss Torridalsveien – Bernt Holms vei slik Statens vegvesen og Kristiansand kommune ønsker. Reguleringsplanen har lagt inn byggegrense med avstand 15,0 meter fra midtlinje vei mot Torridalsveien. Avstand fra bebyggelse til Bernt Holms vei er i henhold til kommunens veinormal på 3,0 meter.
- Agder Energi – ingen del av bygning må plasseres nærmere nettstasjon enn 5,0 meter.
Kommentar fra regulant – dette kravet er ivaretatt.
- Telenor – ønsker å vite omfang av inngrep i eksisterende veier og sykkelstier.
Kommentar fra regulant – informasjon vedrørende dette er oversendt. Det er ingen planer om inngrep i eksisterende veien utenom nødvendige tilkoblinger til kommunal infrastruktur.
- Elevrådet Lovisenlund skole – fornøyd i forhold til lek og grøntareal. Ønsker kart over plassering kvartalslek.
Kommentar fra regulant – informasjon og kart over plassering eksisterende kvartalslekeplass mellom Bernt Holms vei og Ingerthas vei er oversendt.
- Christiansands Byselskab – gir sin fulle støtte til samarbeidsgruppens føringer for planarbeidet. Planlagt byggehøyde bør ikke overstige to etasjer.
Kommentar fra regulant – foreslått bebyggelse har en byggehøyde som ikke overstiger men sammenfaller med omkringliggende bebyggelse. Deler av omkringliggende boligbebyggelse har to fulle etasjer over høy kjeller. Det henvises til retningslinjer i kommuneplanen s. 55. Samtidig er merknaden positiv til fortetting i området. Det er flere måter å styrke området arkitektoniske kvaliteter, bl. a. gjennom tilsvarende volum, material- og fargevalg, samt plassering/orientering.
- Asbjørn Skaaland (Bernt Holms vei 1A 40/11) – foreslått bebyggelse med 3 etasjer mot Torridalsveien vil være et karakterbrytende fremmedelement. Bebyggelse i 3 etasjer vil skape økt sol- /skygge og bli en visuell barriere for bakenforliggende bebyggelse. Foreslår ny avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller parallelt med dagens Bernt Holms vei. Dermed kan atkomst til trafo og garasje for Bernt Holms vei 1 opprettholdes.
Kommentar fra regulant – foreslått bebyggelse har en byggehøyde som ikke overstiger men sammenfaller med omkringliggende bebyggelse. Deler av omkringliggende boligbebyggelse har to fulle etasjer over høy kjeller. Foreslått bebyggelse har en utforming og plassering som skal minimere konsekvensene for mindre sol- /skygge på naboeiendommene. Med tanke på at byggehøyden ikke er overdreven, men sammenfaller med omkringliggende bebyggelse, kan vi ikke se at foreslått bebyggelse vil bli en visuell barriere for bakenforliggende bebyggelse. Bakenforliggende bebyggelse ligger også høyere i terrenget og vil se over foreslått bebyggelse. Fotomontasje sett fra Bernt Holms vei 2, som er vedlagt planforslaget, viser at dette stemmer. Alternativt forslag til trafikal atkomst må diskuteres med ingeniørvesenet og Statens vegvesen, men vi har forstått det slik at man ønsker en større distanse og skille mellom biltrafikk og gang/sykkel.
- Ole B. Hubert (Oddernes Kirkevei 1 38/44) – merkelig med forslag om flere avkjørsler til Torridalsveien. Negativ til avkjørsel mot felles eiendomsgrense og

ekstra støybelastning. Ønsker ikke avgi tomt til frisikt. Det er ikke aktuelt med gangvei over eiendommen. Mener foreliggende utbyggingsforslag har for mange boenheter og virker volumiøst.

Kommentar fra regulant – forslag om ny avkjørsel er med forutsetning om stengning for biltrafikk inn Bernt Holms vei med ønske om å skille gang- /sykkel og biltrafikk. Avkjørsel er på siste skisser flyttet lenger vest for å imøtekomme forhold til støy og frisikt. Gangvei over eiendommen ble kun fremsatt som aktuell om nabo ønsket utvikling av eiendommen. Foreliggende planforslag sammenfaller med øvrig byggehøyder i området og tilfredsstillende kommunale krav til lek og uteoppholdsarealer. Antall boenheter og volum sammenfaller med politisk strategi og uttalte ønsker for fortetting i sentrumsnære områder. Miljømessig er dette positivt.

- Annette Dvergsnes og Rein S. Karlsen (Strandveien 31 39/99) – ønsker eventuell ny støyskjerm utført med støyabsorberende materialer. Fokus på antall parkeringsplasser.

Kommentar fra regulant – planforslaget tilfredsstillende planetatens ønsker om at bebyggelsen utformes som støyskjerm mot Torridalsveien. Parkeringsdekning skal følge kommunale krav.

- Geir Westergren (Oddernes Kirkevei 5 40/13) – legger vekt på rolig boligområde, sikre og oversiktlige avkjørsler mot Torridalsveien, nok parkeringsplasser, lekearealer, beholde området arkitektur, samt sikre solforholdene til naboeiendommene.

Kommentar fra regulant – dette er også overordnet målsetting for regulant, der hensiktsmessig utnyttelse av sentrumsnære tomter balanseres mot eksisterende boligmiljø. Foreliggende bebyggelsesforslag tar etter vår oppfatning hensyn til disse faktorene. Det er ikke hensiktsmessig å videreføre forrige århundres villabebyggelse på store eiendommer. Innenfor området finnes eksempler på bebyggelse med saltak, valmtak, pultak og flatt tak. Det er altså ingen ensartet bebyggelse og området er heller ikke definert som tidstypisk boligområde i kommuneplanen.

- Siv ark Aanensen for gnr./bnr. 38/26, 40/13, 40/20 og 40/638 – skisseforslaget viser for høy, massiv og volumiøs ny bebyggelse med negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Vil påføre tilliggende naboer betydelig tap av sol, utsikt og landskapsopplevelser.

Kommentar fra regulant – foreslåtte byggehøyder sammenfaller med omkringliggende bebyggelse da deler av omkringliggende boligbebyggelse har to fulle etasjer over høy kjeller. Det er naturlig at landskapsopplevelser og utsikt endrer seg når regulerte men ubebygde eiendommer i etablerte boligområder bygges. Foreslått bebyggelse er i 2 – 3 etasjer og er trukket vekk fra etablert bebyggelse for å skjerme denne mest mulig for innsyn og skygge. Bebyggelsen er plassert som en skjerm for støy slik at grøntområdene i bakkant blir gode. Dette vurderes å også være til fordel for eksisterende bebyggelse. Bakenforliggende bebyggelse i Bernt Holms vei ligger vesentlig høyere enn planlagt bebyggelse og vil se over denne. Lekeareal og felles grøntareal er lagt mellom planlagt bebyggelse og etablert bebyggelse. Planforslaget har en utnyttelse som stedvis ligger under tilliggende nyere planer, og i forhold til sammenlignbar reguleringsplan for Hamreheia som nylig er utarbeidet av Kristiansand kommune. Man må anta at tilsvarende utnyttelse i sentrumsnært område har vært nøye vurdert og funnet fornuftig ut fra gitt situasjon. Planlagt bebyggelse vil ha noe konsekvens for skyggeforshold mot nabobebyggelsen i øst. Med en fornuftig utnyttelse på Torridalsveien 62 er dette svært vanskelig å unngå. Bebyggelsen er imidlertid trukket lengst mulig unna nabobebyggelsen i øst, samt stedvis trappet ned til to etasjer for at konsekvensene skal bli minst mulig. Det må også tilføyes at nabobebyggelsen i øst tidvis kaster skygge mot Torridalsveien 62. Vår totalvurdering etter utførte sol- og skyggeanalyser er at konsekvensene som foreligger ikke er vesentlige. Stenging av krysset Torridalsveien – Bernt Holms vei for biltrafikk er foreslått av Statens vegvesen og Ingeniørvesenet som er fagfolk på

området. Ny avkjørsel til Torridalsveien 62 skal utformes i henhold til gjeldende krav og retningslinjer. I sum viser vedleggene til reguleringsforslaget at konsekvensene for nabobebyggelsen og området ikke blir vesentlige.

- Arne Abrahamsen (Torridalsveien 70 40/26) – kjøpte eiendommen i 2017 med tanke på å restaurere eksisterende bolig og dele tomten slik gjeldende reguleringsplan åpner for. Søknad om deling er allerede innsendt til kommunen for behandling. Veirett foreligger gjennom vedtak i Forliksrådet.

Kommentar fra regulant – det er utført skisser på planlagt bebyggelse på fraskilt tomt som er prinsippgodkjent av byantikvar i Kristiansand kommune. Kristiansand kommune har imidlertid en klar oppfatning om at bebyggelse og eiendom skal reguleres til bevaring da disse har en tilknytning til Gimle gård.

6.3. Medvirkning

Tiltakshaver har innkalt og arrangert møte med alle eiendomsbesitterne innenfor planområdet for å informere og forklare reguleringsprosessen, samt innhente informasjon om ønsker fra berørte naboer. Videre er det avholdt to møter hos Kristiansand kommune der tiltakshaver og berørte naboer i Bernt Holms vei 2, Oddernes Kirkevei 3 og Oddernes Kirkevei 7 deltok. Skisser for utnyttelse av Torridalsveien 62 ble på disse møtene presentert og diskutert. I tillegg ble alternative skisser til utbygging presentert av naboene. Møtene har ikke ført til endelige avklaringer ut over generell enighet om at byggehøyder og plassering er viktig for bebyggelsens sol- og skyggekonsekvenser mot naboeiendommene.

Det ble 27.09.2021 arrangert medvirkningsmøte med elevrådet ved Lovisenlund skole. Deltakerne var 12 elever som enten bor nær reguleringsområdet eller har sin skolevei forbi reguleringsområdet. Tema for medvirkningsmøte var sikker skolevei og forslag til innhold på sandlekeplassen. Flere barn føler utrygghet på skoleveien grunnet stor trafikk. Dette gjelder især langs Torridalsveien selv om det her eksisterer gang- og sykkelvei, og nedre del av Gimleveien mellom Torridalsveien og Arenfeldts vei. Det ble også fremsatt bekymring for byggeperioden med økt lastebiltrafikk til byggeplass, samt om gang- og sykkelvei i perioder måtte stenges. Prosjektet i Torridalsveien 62 tar sikte på oppføring uten stengning av gang- og sykkelsti grunnet byggegrense og stor avstand til gang- og sykkelvei. Selv om elevene ved Lovisenlund skole ikke er i målgruppen for brukere av sandlekeplass ble det fremsatt forslag til utrustning som sandkasse, klatrestativ, huskestativ, sklie, samt mulighet for aking om vinteren.

Det ble 14.10.2021 arrangert medvirkningsmøte med elevrådet ved Oddemarka skole. Tema for medvirkningsmøte var sikker skolevei og forslag til innhold på sandlekeplassen. De unge bruker forskjellige traséer – Torridalsveien, Arenfeldts vei og Oddernes kirkevei. De fleste unge som bor vest for reguleringsområdet og som passerer området til og fra skolen opplever utrygghet på skoleveien selv om ferdsel skjer på gang- og sykkelveier og man kan velge lysregulert krysningsspunkt. Det var bekymring for ny utkjørsel fra prosjektet da mange biler skal krysse gang- /sykkelveien, og det ble spurt om friskt var tilstrekkelig. Krysset Gimleveien – Arenfeldts vei – Ryttergangen har fotgjengerfelt, men oppleves uoversiktlig med fire avkjørsler og bilister kan være uoppmerksomme. Det er ikke alltid bilister stopper for fotgjengere på vei ut i fotgjengerfeltet da bilister må ha fokus på flere elementer samtidig. Krysningsspunktet Oddernes kirkevei og Arenfeldts vei har opphøyet fotgjengerfelt, men er uoversiktlig. Krysninger her oppleves til tider som skummelt da flere biler kommer i høy hastighet. Flere er bekymret for byggeperioden med mye varelevering med lastebil og at gang- og sykkelveien til tider blir stengt. Selv om elevene ved Oddemarka skole ikke er i målgruppen for brukere av sandlekeplass var elevene opptatt av at lekeplass kunne brukes av alle, og det ble fremsatt forslag til utrustning som snurrestativ som på Bystranda, bord og benker, huskestativ, klatrestativ, liten fotballbinge, samt nedgravd trampoline. Elevene var også opptatt av om leilighetene blir store nok til barnefamilier.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget omhandler i hovedsak ønske om ny bebyggelse på eiendommene Torridalsveien 62 (38/16, 38/18, 40/15). I tillegg er det registrert ønske om mindre tiltak på noen av de øvrige eiendommene innenfor planområdet. Planforslaget er justert og bearbeidet i henhold til kommunale tilbakemeldinger underveis i prosessen og adresserer etter vår vurdering punktene fremsatt i oppstartsmøtereferatet.

Planområdet er sentrumsnært og sentralt i forhold til store arbeidsplasser, trenings- og rekreasjonsområder og kulturtilbud. Det har derfor vært viktig å finne en balansert utnyttelse av området med dette tatt i betraktning, i tillegg til at ny bebyggelse skal tilpasses og inngå i eksisterende omgivelser. Videre har det vært viktig å finne en fornuftig organisering og plassering som styrker Torridalsveien som akse, samt tilbyr gode uteoppholdsarealer uten bruk av egne støyskjermer. Forholdet til naboeiendommer og konsekvensene for sol- /skygge og utsikt har vært nøye vurdert og bidratt til utformingen av planlagt bebyggelse. Det har ikke vært mulig å tilfredsstille alle særinteressene fra naboeiendommene, med planforslaget er etter vår vurdering et godt og helhetlig svar på urban fortetting i området og er i henhold til politiske retningslinjer og fremtidig utvikling og fornying av området.

Planlagt bebyggelse i Torridalsveien 62 er plassert langs byggegrense mot Torridalsveien og Bernt Holms vei for å styrke disse som akser, samt fungere som støy- og støyskjermer for å oppnå gode uteoppholdsarealer i bakkant. Bebyggelsen fremstår oppdelt for å tilpasse seg området eksisterende bygningsstruktur. Foreslått utnyttelse på BYA = 35% er sammenfallende med utnyttelse i omkringliggende planer. Farge- og materialvalg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Planlagt bebyggelse utføres i hovedsak med saltak for å optimalisere utnyttelsen og tilby gode bokvaliteter. Bruk av flate overflater med vegetasjon for redusert påslipp av overvann og solcellepaneler plassert på tak skal utredes i prosjekteringsfasen. Alle boenhetene er enten gjennomgående eller har tilgang til stille side. Felles uteoppholdsarealer landskapsutformes for å gi beboerne et eierskap til disse. Bebyggelsen plasseres på flatt terreng og avsluttes varsomt mot skråning i nordøst. Tiltaket medfører ingen store terrenginngrep. Byggehøyden trappes ned mot eksisterende bebyggelse i Oddernes Kirkevei 1 og Bernt Holms vei 2, og byggehøydene generelt er på 2 – 3 etasjer som er i henhold til kommunal tilbakemelding i oppstartsmøtereferatet. Avstand fra ny bebyggelse til nabobebyggelse er planlagt størst mulig for å i størst mulig grad bevare eksisterende forhold til sol- og skygge. Nabobebyggelsen i Bernt Holms vei 2 ser over planlagt bebyggelse og bevarer store deler av sitt utsyn. Plassering av sandlekeplass er trafikksikker, tilfredsstillende krav til støy og ligger sentralt på fellesområdet med god oversikt fra boligene. Det vurderes som positivt at opparbeidet lekeareal er sammenhengende med felles uteoppholdsareal på bakre del av eiendommen. Plasseringen og utformingen av bebyggelsen medfører at krav til sol på lekearealet er tilfredsstillende.

Planforslaget er etter vår vurdering fremtidsrettet da det skal legge premisser for hvordan området skal utvikles i tiden fremover. Planen svarer godt på utfordringer som ikke eksisterte for 50 år siden. Samtidig bygger planen videre på viktige, eksisterende elementer som viderefører, samt bidrar til fornying av området struktur og karakter. Ny bebyggelse viser og fremhever på en god måte forskjellige faser innen arkitektur og strøksutvikling. Nennsomt valg av materialer og fargebruk som sammenfaller med øvrig bebyggelse medfører likevel at ny bebyggelse innordner seg og kompletterer strøkets karakter.

8. VEDLEGG

- Planinitiativ		15.01.2018	EGG arkitektur AS
- Referat kommunalt oppstartsmøte		06.04.2018	Kr. sand kommune
- Varselbrev oppstart planarbeid		09.05.2018	EGG arkitektur AS
- Oppstartsvarsel avisannonse			
- Adresseliste		12.04.2018	Kr. sand kommune
- Kommentarer og merknader til varsel om oppstart			
- Rammeplan VA m/ vedlegg (revidert 21.02.2022)		03.06.2019	Multiconsult AS
- Lydnotat veitrafikkstøy		05.12.2018	Multiconsult AS
- Rapport områdestabilitet		17.01.2020	Dagfin Skaar AS
- Uavhengig kontroll områdestabilitet		17.03.2020	Rambøll AS
- Risiko- og sårbarhetsanalyse		25.02.2022	EGG arkitektur AS
- Situasjonsplan	A10.01.01	16.11.2021	EGG arkitektur AS
- Utomhusplan	A10.02.01	16.11.2021	EGG arkitektur AS
- Plan U. etasje	A20.U1.01	16.11.2021	EGG arkitektur AS
- Snitt Tdv62	A30.01.01	20.08.2021	EGG arkitektur AS
- Oppriss Tdv	A30.02.01	20.08.2021	EGG arkitektur AS
- Oppriss BHv	A40.05.01	20.08.2021	EGG arkitektur AS
- Perspektiv	A72.11.01	20.08.2021	EGG arkitektur AS
- Perspektiv	A72.12.01	20.08.2021	EGG arkitektur AS
- Fotomontasje	A72.20.01	09.08.2021	EGG arkitektur AS
- Fotomontasje	A72.21.01	09.08.2021	EGG arkitektur AS
- Fotomontasje	A72.22.01	09.08.2021	EGG arkitektur AS
- Sol- /skygge 21.03.	A72.03.01	10.10.2021	EGG arkitektur AS
- Sol- /skygge 21.06.	A72.04.01	10.10.2021	EGG arkitektur AS
- Sol- /skygge 21.09.	A72.05.01	10.10.2021	EGG arkitektur AS
- Sol- /skygge LEK	A72.06.01	10.10.2021	EGG arkitektur AS
- Referat medvirkning Lovisenlund skole		13.10.2021	EGG arkitektur AS
- Referat medvirkning Oddemarka skole		29.10.2021	EGG arkitektur AS
- Utvidet sol- /skyggeanalyse 21.06.		30.09.2022	EGG arkitektur AS

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
C	11.04.2023	Justert etter vedtak i bystyret 22.03.2023	JA Ø
B	30.09.2022	Justert etter offentlig ettersyn	JA Ø
A	06.04.2022	Justert iht. vedtak 1. gangs behandling i BSU	JA Ø