



Dato 8. april 2022
Saksnr.: PLAN-20/05679-35
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1588 Harald Gilles vei 24 - detaljregulering - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Harald Gillesvei 24 med plankart og bestemmelser sist datert 12.11.21.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Boligen i Harald Gilles vei 24 ligger i enden av den sørligste delen av Harald Gilles vei. Den benyttes til beboelse, men er ikke tilknyttet tjenesten for habilitering i dag. Det var tidligere et bofellesskap med 4 boenheter og døgnbemanning på eiendommen, med to ansatte på dagskift, to ansatte på ettermiddag/kveld samt 1 våken nattevakt. Ønsket er nå å øke til et bofellesskap med 6 boenheter tilknyttet habilitering. Overordnet mål med planarbeidet er derfor å tilrettelegge for et døgnbemannet bofellesskap, driftet av Kristiansand kommune.

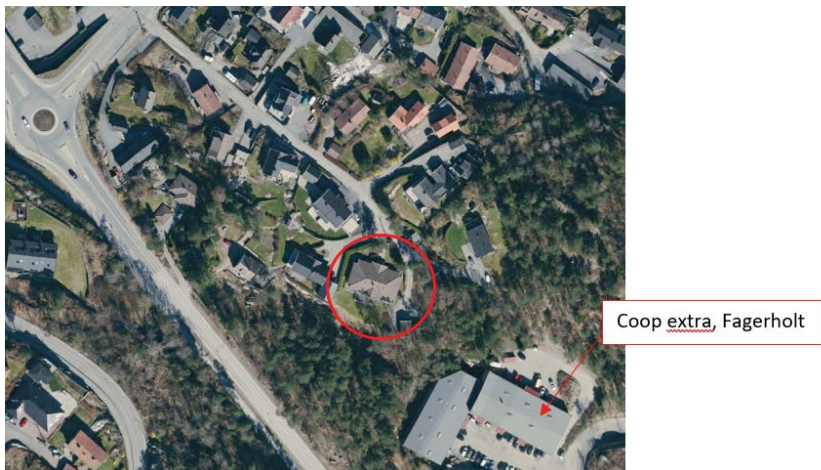


Fig. 1 - flyfoto over området. Planområdet er markert med rød ring.

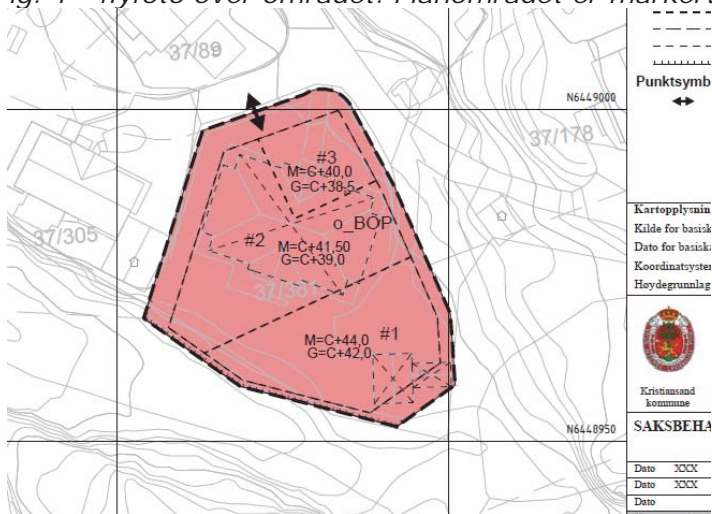


Fig. 2 – forslag til plankart

Eiendommen har et areal på 1597 m², og planforslaget omhandler kun denne eiendommen. Endret bruk anses for å være såpass liten at det ikke legges opp til utbedringer av Harald Gilles vei. For å sikre god tilgang til dagligvarebutikk og bussholdeplasser skal stien som går sørover, øst for planområdet, utbedres til turløypestandard. Sydlig del av eiendommen er i dag regulert til friområde i reguleringsplanen for Bleget/ Fagerholt. Den er imidlertid opparbeidet med plen og garasje, til bruk som uteareal for institusjonen. Arealet ligger ikke inne i det statlig sikrede friområdet, og plan og bygg kan ikke se at nytt tiltak og endring til formål byggeområde vil få konsekvenser for friområdet. Ny reguleringsplan er i samsvar med dagens bruk av eiendommen.

Det foreligger ingen spesielle problemstillinger i planforslaget, og byutviklingsdirektøren anbefaler bystyret om å vedta planforslaget.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan og bygningssjef
Sign

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 12.11.2021
2. Reguleringsbestemmelser datert 12.11.2021
3. Planbeskrivelse

4. ROS analyse
5. Overvannsnotat
6. Brannvannsnotat
7. Saksfremlegg
8. Saksprotokoll
9. Høringsinnspill
10. Kommentar til innspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand Boligstiftelse har engasjert Planfolket AS i forbindelse med ønske om etablering av bemannede boliger for habilitering i Harald Gilles Vei 24, gnr. 37 bnr. 381.



Fig. 3 – flyfoto over eiendommen



Fig. 4 – skisse av planlagt bebyggelse

Dagens situasjon

Eiendommen ligger i Harald Gilles vei 24 på Fagerholt, og eies av Kristiansand boligstiftelse. Eiendommen ligger i enden av Harald Gilles vei, og grenser inn mot et statlig sikret friluftsområde som strekker seg ned til Paradisbukta.



Fig. 5 – friluftsområdet vist med blå farge.

Det går i dag en sti i fra Harald Gilles vei, gjennom friluftsområde og ned til forretningsområdet. Dette er en snarvei til butikker og bussholdeplasser. Stien skal utbedres.



Fig. 6 – Sti markert med rød linje



Fig. 7 – kart som viser busstopp markering med rød ring.

Planens innhold

Overordna mål med planarbeidet er å tilrettelegge for et døgnbemannet bofellesskap med 6 enheter, driftet av Kristiansand kommune. Planforslaget åpner opp for en utvidelse i fra 4 til 6 enheter.

Eiendommen har et areal på 1597 m², og planforslaget omhandler kun denne eiendommen.

Det legges til rette for 6 parkeringsplasser, herunder to HC-plasser, samt 8 sykkelparkeringsplasser under tak.

Uteoppholdsarealene deles opp, slik at hver enhet får 8 m² eget uteoppholdsareal, mens resten av arealet på 400 m² blir felles uteoppholdsareal. Tilstrekkelig felles uteoppholdsareal med gode kvaliteter er viktig med hensyn beboernes livskvalitet, og driften av institusjonen.

Sol- og skyggeanalysen viser at tiltaket har minimal virkning på omkringliggende boligbebyggelse og uteoppholdsarealer.

Det viser heller ingen virkning mot det statlig sikrede friluftsområdet. Det fremkommer av analysen at både de private- og felles uteoppholdsarealene får gode solforhold og lite skyggevirkninger fra planlagt tiltak.

Eiendommen skrår ned mot syd, og det skal føres opp forstøtningsmurer med høyde på inntil 2 meter mot det statlig sikrede friluftsområdet. Etter kommunens vurdering kan dette godkjennes. Det skal ikke gjøres tiltak i friluftsområdet bortsett fra utbedring av stien som er vist på fig. 6.

Boenhetene vil kunne tilrettelegges for universell utforming. Boenhetene i bofellesskapet ligger på bakkeplan. Dette gjelder også fellesarealene på eiendommen. Det planlegges også heis opp til annen etasje hvor personalrom og liknende er lokalisert.

Omkringliggende område består av boliger i 1-2 etasjer, med saltak. Planlagt tiltak vil etter plan og bygg sin vurdering være godt tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Eiendommen ligger utenfor kjente støysoner.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Regionplan Agder 2030 har som hovedmål å være attraktiv, samskapende og bærekraftig. Det skal legges til rette for at flere skal ha tilgang på bolig og bomiljø

tilpasset sin livssituasjon. Tilrettelegging for et større bomiljø i Harald Gilles vei er i tråd med disse føringene.

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2030 peker på fire satsningsområder; *samskapning som drivkraft, kompetanse for verdiskapning, deltakelse og tilhørighet og byvekst med kvalitet*. Kommunen skal tilby et variert boligtilbud og varierte boligmiljøer. Dette er viktig for trivsel og trygghet. Variasjon skaper igjen kvalitet inn i et boligområde. Planforslaget bidrar til at beboere har tilgang til deltakelse og tilhørighet. Nye bemannede boliger for habilitering vil gi beboere muligheten til å bo trygt i eget hjem så lenge som mulig. At boligen er plassert i et allerede eksisterende boligområde, samt med direkte tilknytning til naturområder, bidrar til at boligene vil oppleves som gode å leve i. Å erstatte eksisterende bygg og oppføre ny bolig i henhold til dagens standarder og byggeregler vil bidra til å holde energiforbruket lavt.
- Eiendommen ligger i sin helhet avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2011 – 2022.
- Sydlig del av Harald Gilles vei 24 ligger regulert til friområde i reguleringsplanen for Bleget/ Fagerholt, plan ID 354. Ny plan vil gjelde foran denne planen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.01.2022 – 09.03.2022. Det kom inn 3 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 03.02.2022

1. Er positive til at stien ned til næringsområdet skal oppgraderes
2. Mener det er gjennomført for lite medvirkning, og viser til at rådet for funksjonshemmede, fremtidige beboere evt. ansattrepresentant må involveres mer enn hva som er gjort.
3. Stiller seg spørrende til om parkeringsbehovet er dekket på en egnet måte. Det virker uklokt at kun 2 av de 6 plassene skal ha HC standard.

Plan og byggs kommentar

1. Tas til etterretning.
2. Helse og mestring har vært involvert i prosessen. Det samme gjelder Norsk forbund for utviklingshemmede, NFU, som har godkjent tegningene. Det er ikke bestemt hvem som skal bosette seg i boligene, og det har av den grunn ikke vært noen medvirkning med beboere. I høringsperioden ble saken lagt frem for rådet for funksjonshemmede som tok saken til orientering. Det ble ikke reist spørsmål til prosessen i møtet. Plan og bygg mener det er gjennomført tilstrekkelig medvirkning.
3. Med hensyn til parkeringsplasser har vi lagt til grunn ønsket i fra helse og mestring. Det er ikke kommet inn ytterligere ønsker, og vi anser parkeringsdekningen for å være tilstrekkelig.

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, 09.02.2022

- Ingen merknader til tiltaket.

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning.

Agder Energi, 28.02.2022

- Planforslaget må ta hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.
- AEN har etablert høyspentkabler og lavspenkanlegg i området. Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs 2 meter fra senter av 12 kV kabel til nærmeste bygningsdel. Veier og parkeringsplass for biler kan tillates over kabelanlegg. god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.
- Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e)

nettstasjon(er). Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering. Utbygger må kontakte AEN før byggearbeid igangsettes.

Regulant har kommentert innspillene, og deres vurdering ligger vedlagt.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er ikke foretatt endringer etter offentlig ettersyn.

Ekstern medvirkning

Saken ble lagt frem for rådet for funksjonshemmede som tok saken til orientering. Norsk forbund for utviklingshemmende, NFU, har vært involvert og godkjent tegningene. Det er ikke bestemt hvem som skal bosette seg i boligene, og det har av den grunn ikke vært noen medvirkning med beboere.

Intern medvirkning

Det foreligger etter plan og bygg sin vurdering ingen interne uenigheter.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Området er ikke brukt av barn og unge, og det er av den grunn ikke vurdert erstatningsarealer. Stien gjennom området skal utbedres, og vil bedre forholdene for barn og unge som benytter seg av denne.

Universell utforming

Boenhetene vil kunne tilrettelegges for universell utforming. Boenhetene i bofellesskapet ligger på bakkeplan. Dette gjelder også fellesarealene på eiendommen. Det planlegges også heis opp til andre etasje hvor personalrom og liknende er lokalisert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er avdekket at forekomsten av radon er moderat til lav. Dette ivaretas i byggesaken. Området har kun en adkomstvei for brannbil. Da «stikkveien» inn til planområdet er relativt kort og tilkomsten fra Ålefjærveien er oversiktlig vurderes dette til å være akseptabelt. Ut over dette foreligger det ingen stor risiko for uønskede hendelser. Det er i analysen ikke avdekket risikoforhold som medfører at området anses til å være uegnet for den planlagte utbyggingen.

Matjord

Det er ikke matjord på eiendommen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Det er avsatt relativt få parkeringsplasser i forbindelse med planlagt tiltak. Disse er tenkt benyttet av ansatte på jobb, besøkende og de seks boenhetene. Det kan antas at kun et fåtall av beboerne vil eie egen bil. Det er i tillegg til dette lagt opp til etablering av 8 sykkelparkingsplasser, som legger til rette for bruk av sykkel fremfor bil. Buss trafikkerer fylkesveien (Ålefjærveien) med busstopp i tilknytning til planområdet.

Planområdets størrelse er på 1595 m². Det skal rives en bygning og oppføres ny bebyggelse med BYA=660 m². Antall boenheter økes med 2 enheter, og økt trafikk vil kun ha en liten negativ klimakonsekvens.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep.

Tomten er ferdig planert i et eksisterende boligområde og teknisk infrastruktur ligger inn til tomtegrense. Det er således ingen verdifull natur i planområdet som kan bli påvirket av tiltaket.

Plan og bygg mener at planen generelt gir små klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Tilgjengelige databaser i naturbase og artsbanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet. Det er ingen registrerte arter av forvaltningsmessig interesse innenfor området.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og da det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre-var- prinsippet som opprettholdt.

§ 10 Samlet belastning

Det planlegges ikke tiltak i grøntområdene, og utbyggingen vil av den grunn ikke føre til endringer av naturmangfoldet.

§ 11 Kostnader

Eventuelle kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes.

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

Grønnstruktur:

Sti ned til butikkområdet, som også benyttes når man skal ned til Paradisbukta, skal oppgraderes til turløypestandard. Tiltaket får ingen konsekvenser for friluftsområdet.

Infrastruktur:

Endring i fra 4 til 6 enheter vil føre til noe økt trafikk, men utløser ikke krav om utbedring av infrastrukturen i området.

Estetikk:

Planlagt bebyggelse er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Folkehelse:

Planforslaget åpner opp for ytterligere to bemannede boliger for habilitering, og åpner med dette opp for at flere har muligheten til å bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Helse og mestring har opplyst at det er satt av driftsmidler i økonomiplanen 2021-2024, herunder kr. 530 000 i 2023 og 9 042 000 for full drift i 2024.
- Planforslaget får ingen økonomiske konsekvenser for ingeniørvesenet.
- Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. kr 5000,- (2021-priser).
- Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Planforslaget legger til rette for økt antall boliger til habilitering. Eiendommen har tidligere vært brukt til det samme, og fører ikke til vesentlige endringer for omgivelsene. Plan og bygg anbefaler at reguleringsplanen for Harald Gillesvei 24, med plankart og bestemmelser datert 12.11.2021 vedtas.

Anne Marit Tønnesland, 05.04.2022