



Dato 10. desember 2021
Saksnr.: PLAN-20/05679-21
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1588 Harald Gilles vei 24 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Harald Gilles vei 24 med plankart datert 12.11.2021 og reguleringsbestemmelser sist revidert 12.11.2021, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

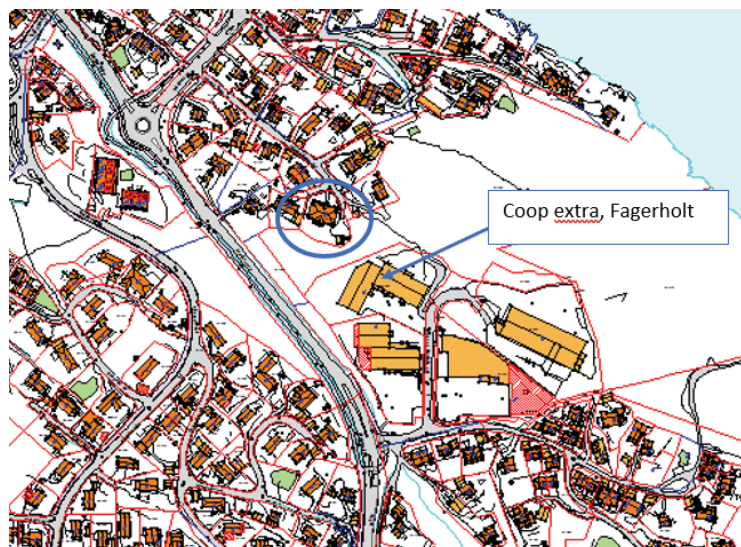


Fig. 1 – oversiktskart (Harald Gilles vei 24 er markert med blå ring)

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.

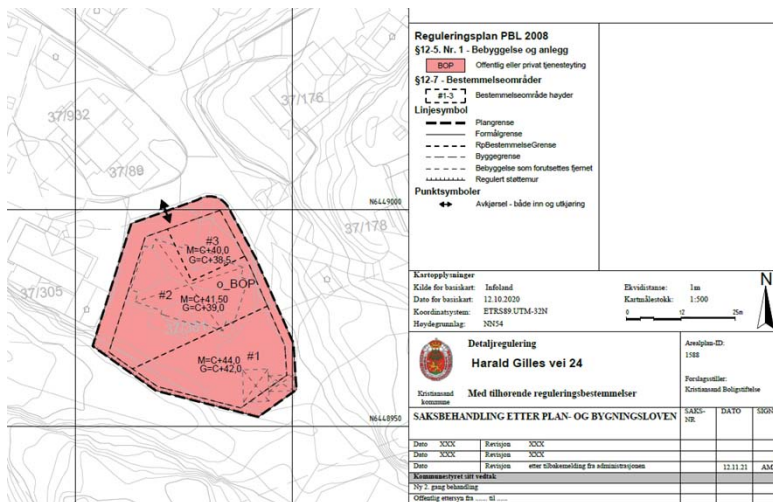


Fig. 2 – forslag til plankart

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.



Fig. 3 – flyfoto

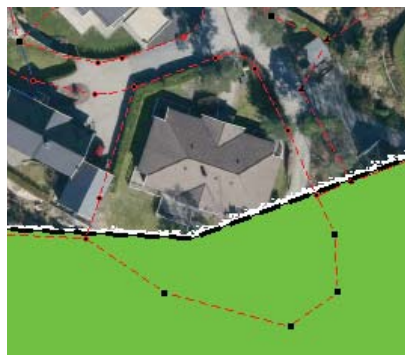


Fig. 4 – planstatus.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
 Plan- og bygningssjef
 Sign.

Eirik Heddeland Martens
 Planleder
 Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Plankart datert 12.11.2021
Reguleringsbestemmelser datert 12.11.2021
Planbeskrivelse
ROS analyse
Innspill til planarbeidet
Brannvannsnotat
Overvannsnotat

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. 5 – flyfoto over eiendommen



Fig. 6 – 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 7 – 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. 8 – Sti markert med rød linje



Fig. 9 – Kart som viser busstopp markert 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 skyggevirksomheter fra planlagt tiltak.

Eiendommen ligger utenfor kjente støysoner.

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. 8.

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.



Fig. 10 – oversiktsbilde



Fig. 11 – planlagt bebyggelse

Tiltaket utløser ikke krav om nye veinavn.

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 Blegat/ Fagerholt, plan ID 354. Ny plan vil gjelde foran denne planen.

Andre aktuelle saker i området

Ingen kjente. Det er i et av innspillene nevnte at det søkes dispensasjon i fra plankrav for fradeling av 2 boligtomter i Harald Gillesvei nr. 5. Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen søknad om dette, og kan av den grunn ikke legge dette til grunn i vår vurdering.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 26.02.2021 med frist 26.03.2021. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Private innspill omhandler i hovedsak trafikk og sti ned til butikkområdet og Paradisbukta.

Trafikk/parkering:

Det uttrykkes bekymring for økt trafikk, siktforhold i krysset inn til eiendommen, og for at det legges opp til for få parkeringsplasser. Eier av Harald Gilles vei 22 ønsker at innkjøring til Harald Gilles vei 24 trekkes nærmere «hovedveien», og at deres vei ikke blir brukt.

Sti ned til butikk/Paradisbukta:

Det vises til at stien er mye brukt, og at den bør utbedres. Videre er det et ønske om at stien legges om slik at den ikke blir liggende på GB 37/178.

Statsforvalteren ber om at følgende forhold ivaretas:

- At planleggingen sikrer gode nok uteområder, lysforhold og miljøkvalitet, i tråd med statlige normer og retningslinjer.
- At planleggingen tar tilstrekkelig høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- At planleggingen tar tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, med hensyn til nærhet mellom bolig, tjenester, service, kulturaktiviteter mv.

Plan og byggs kommentar til innspillene:

Trafikk:

Vi kan ikke se at en økning i fra 4 til 6 boenheter vil føre til stor økning i trafikken. Det er i hovedsak ansatte som kjører til jobb, og besøkende. Det legges opp til 6 parkeringsplasser på eiendommen. I henhold til uttalelser i fra helse og mestring, vil dette være tilstrekkelig. Det skal i tillegg etableres 8 overbygde sykkelparkeringsplasser. Med hensyn til avkjørsel blir denne fra kommunal vei. Den kommunale veien strekker seg helt inn forbi innkjøringen til Harald Gilles vei 22, se fig. 12.



Fig. 12 – eiendomskart

Sti:

Sti ned til forretningsområdet skal oppgraderes til turløype standard, og legges om slik at den blir liggende på kommunal grunn.

Statsforvalterens innspill anses for å være ivaretatt.

Ekstern medvirkning

Saken omhandler en mindre utvidelse av bofellesskapet i fra 4 til 6 enheter. Vi kan vanskelig se at dette har konsekvenser for omgivelsene, og det har av den grunn ikke vært gjennomført eksterne medvirkningsprosesser.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært til behandling i samarbeidsgruppa, og det har fra plan og bygg sin side vært spesielt fokus på hvilke behov som skal dekkes, og forholdet til det statlig sikrede friluftsområdet. Helse og mestring har vært en viktig samarbeidspartner med hensyn til utforming, og Parkvesenet med hensyn til ny sti gjennom det statlig sikrede friluftsområdet. Stien ned til butikk og bussholdeplass skal utbedres til turløypestandard, som betyr at den ikke vil bli brøytet om vinteren. Avstanden til dagligvarebutikk og bussholdeplasser blir derfor noe lenger på vinterstid via Harald Gilles vei, og eksisterende gang og sykkelsti. Avstanden blir da på ca. 650 meter. Etter plan og bygg sin vurdering kan dette aksepteres.

Etter plan- og bygg sin vurdering foreligger det ingen uenigheter i administrasjonen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planområdet består av en enkelt eiendom, og planforslaget anses ikke for å få konsekvensene for omkringliggende områder. Plan og bygg vurderer det som positivt at det etableres et nytt bofellesskap for habilitering, med 2 ekstra boenheter.

Overordnet mål med planarbeidet er å legge til rette for et døgnbemannet bofellesskap med 6 enheter, driftet av Kristiansand kommune.

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.

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 Fylkesvei (lokalbuss) 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 kostnader 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.

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.

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.

Oppsummering

Plan og byggs anbefaler at planforslaget med plankart datert 12.11.2021 og reguleringsbestemmelser sist revidert 12.11.2021 legges ut på offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 02.12.2021