

# Planbeskrivelse - Kirsten Flagstads vei 43

Detaljregulering for  
Kirsten Flagstads vei 43

PLANID: 1641



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Raam Holding AS  
Tittel på rapport: Planbeskrivelse - Kirsten Flagstads vei 43  
Oppdragsnavn: Vågsbygd senterområde SS6 - BF1  
Oppdragsnummer: 636804-01  
Utarbeidet av: Anne Sæther Lislevand  
Oppdragsleder: Anne Sæther Lislevand  
Tilgjengelighet: Åpen

02	08.10.2023	Rev. etter kommunens tilbakemelding	AL	Code
01	12. jun. 2023	Planbeskrivelse	ØGM/AL	THE
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS



# Innholdsfortegnelse

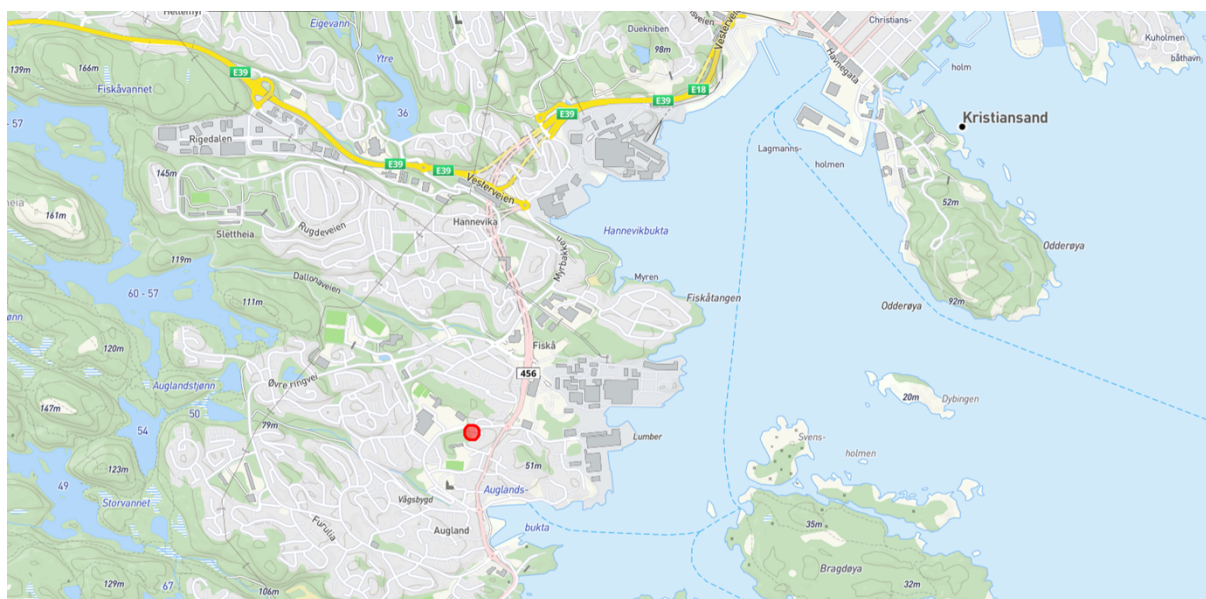
**No table of contents entries found.**

# 1. Bakgrunn for planarbeidet

Asplan Viak, i samarbeid med Code Arkitektur, fremmer på vegne av Raam Holding AS og Sørlandet Boligbyggelag forslag til detaljregulering for Kirsten Flagstads vei 43 i Kristiansand kommune.

## 1.1. Hensikt/formål med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å følge opp kravet om detaljregulering med en plan som legger til rette for bymessig utvikling med høy utnyttelse og noen sentrumsfunksjoner i første etasje ut mot gate. Planforslaget følger dermed opp intensjonene i overordnede planer og detaljerer en løsning for utvikling.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er markert med rød sirkel. Det ligger sentralt som del av Vågsbygd senterområde, ca. 4,5 km fra Kvadraturen.

## 1.2. Utbyggingsavtale

I forbindelse med varsel om oppstart er det også meldt oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

### 1.3. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og omfattes ikke av § 6 og vedlegg I. Tiltaket er også vurdert etter § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn), men tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg II. I og med at arealet allerede er bebyggt, og er del av en større transformasjon av Vågsbygd sentrumsområde som er avklart i overordnet og gjeldende reguleringsplan, utløser planen ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften.

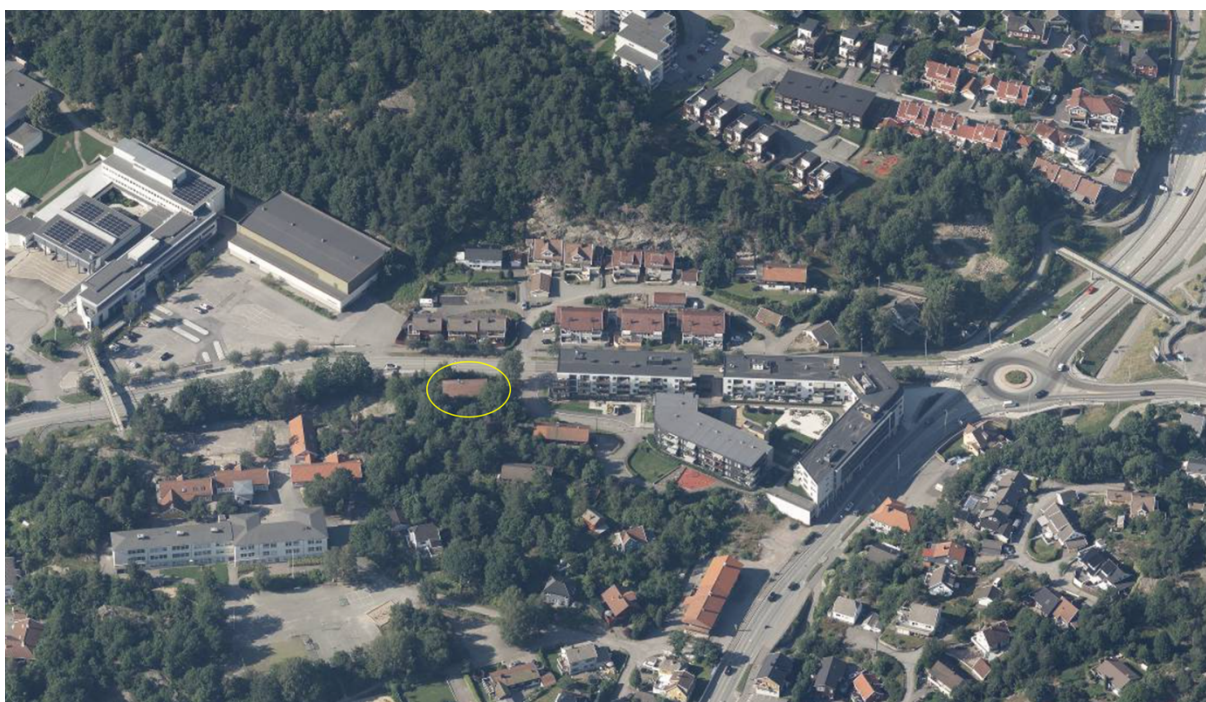


Figur 2. Illustrasjon av prosjektet, sett fra nord (fra Kirsten Flagstads vei 20) (Code arkitektur).

## 2. Planområdet

### 2.1. Planavgrensning

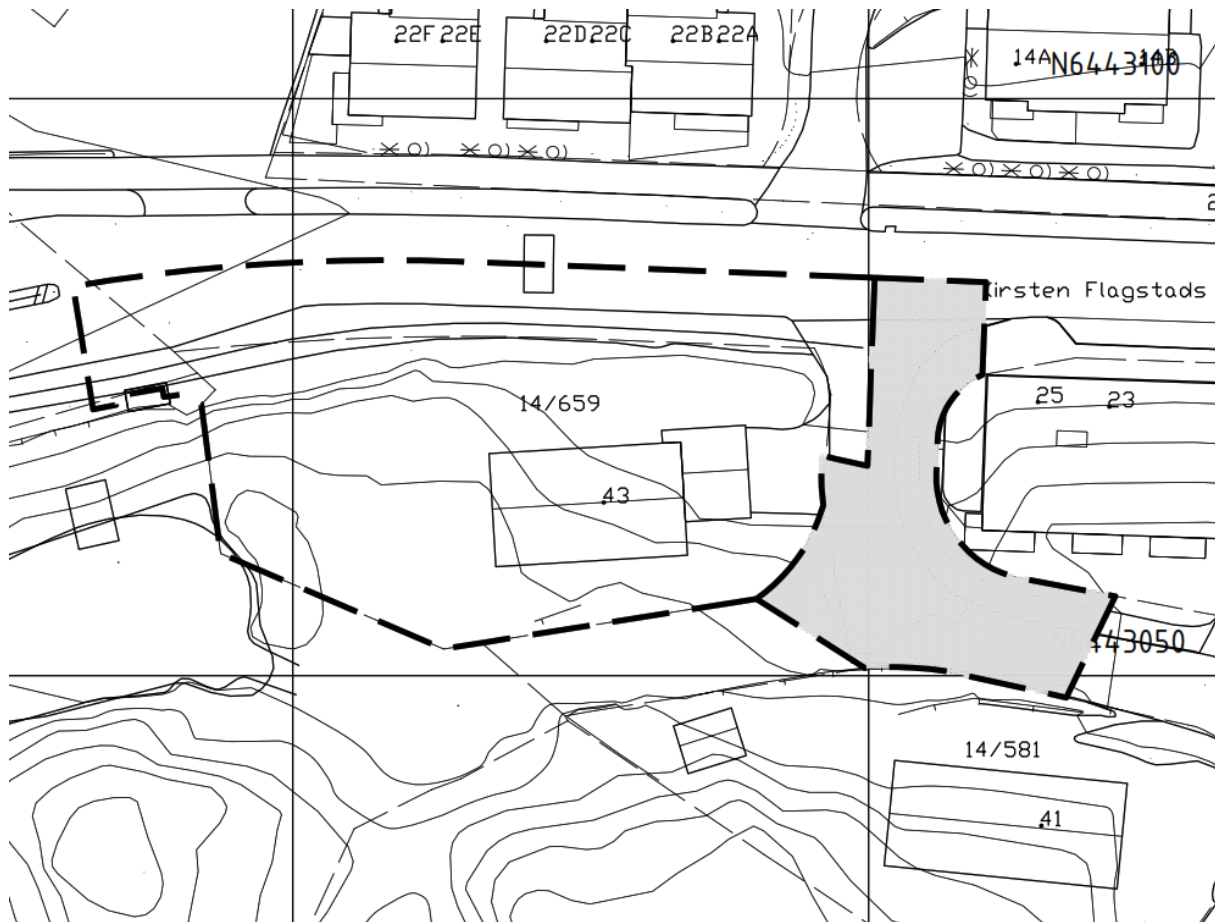
Planområdet ligger innenfor det området som er avsatt som senterområde i Vågsbygd. Senterområdet er delt inn i flere delområder, og denne tomte er den del av SS6 som ble regulert i plan for Vågsbygd senterområder SS6, vedtatt i 2008. Prosjektet Kirstens park er etablert like øst for tomte, i tråd med overordnet reguleringsplan.



Figur 3. Planområdet er lokalisert sentralt i Vågsbygd langs Kirsten Flagstads vei (markert med gul sirkel), like vest for Kirstens Park (bebyggelsen til høyre for den gule sirkelen i bildet).

Planavgrensningen tar utgangspunkt i eiendommen som skal utvikles, gnr/bnr 14/659, og i tillegg er det tatt med noe veiareal, både av Kirsten Flagstads vei og den lokale adkomstveien mellom tomte og Kirstens park. Eiendommer som helt eller delvis er med i planområdet er gnr/bnr. 14/659 og 14/544.





Figur 4. Planavgrensning, inkludert utvidelse.

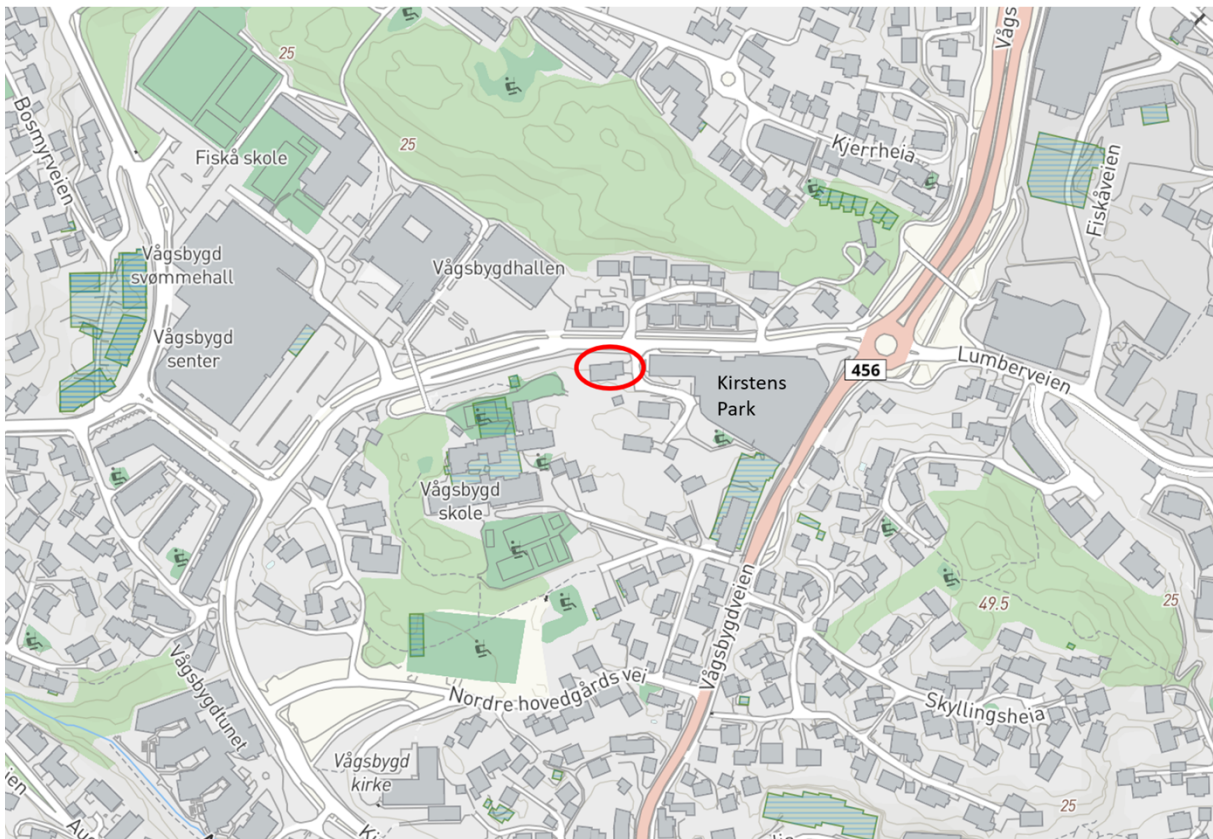
## 2.2. Dagens situasjon i planområdet - Kvaliteter og infrastruktur

Det er en eksisterende enebolig som skal transformeres til et leilighetsbygg. Tomta stiger mot sør, og er en del av en kolle som tidligere har vært bebygd med eneboliger, men som nå er under transformasjon. Adkomst er fra Kirsten Flagstads vei. Prosjektet grenser mot Kirstens park i øst og Vågsbygd skole og Vågsbygd kollektivterminal i vest. Vis-a-vis tomte, på nordsiden av Kirsten Flagstads vei, er det etablert boligbebyggelse, i hovedsak i form av rekkehus, to- og firemannsboliger.

Det er noen få minutters gange til Vågsbygd senter, som er et bydelssenter, med et bredt handels- og servicetilbud. Det er også offentlige tjenestetilbud i området. Både barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger i umiddelbar nærhet sammen med idrettstilbud som fotballbaner og Vågsbygdhallen. Vågsbygd familiebarnehage ligger i nærområdet, og det finnes også barnehagetilbud på Lumber og ved Karuss skole. Like vest for tomte ligger kollektivterminalen med et svært godt buss-tilbud. Vågsbygd

kirke ligger sør for planområdet, ca. 500 m unna. Det er etablert fortau på sørsiden av Kirsten Flagstads vei, og gang- og sykkelvei på nordsiden.

Det er opparbeidet lekeplass innenfor den gjeldende overordna planen for SS6 (FR-1), som ligger sørøst for tomta, bak Kirstens park. Denne vil bli utvidet, i tråd med planen, når resten av området bygges ut. Det er etablert en nærmiljøpark sør for skolen, som ivaretar behovet for kvartalslek og sandlek i området. Denne er under opparbeidelse. Det er kort vei til kyst- og strandarealene ved Lumber og Auglandsbukta (ca. 1 km). Store sammenhengende turområder i Vågsbygdmarka kan nås fra flere steder. Det er f.eks. mulig å gå fra Karruss skole som ligger ca. 1 km fra planområdet.



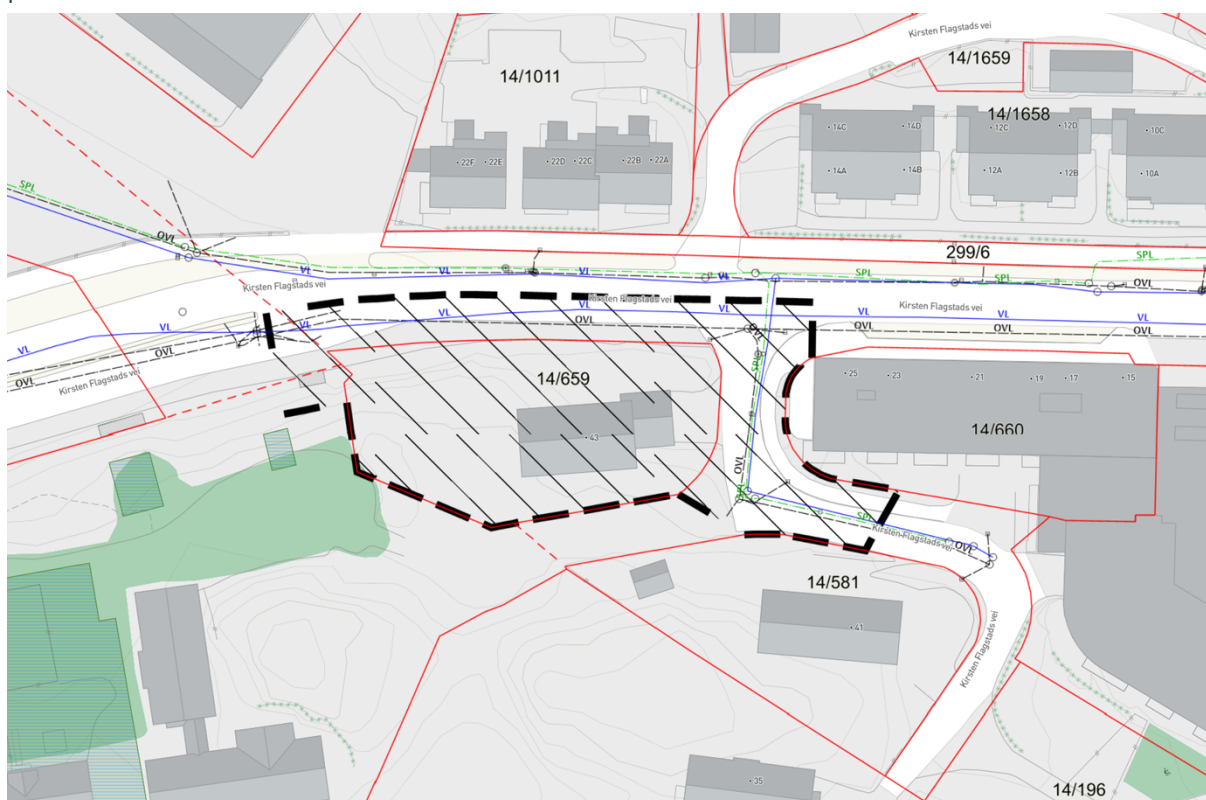
Figur 5. Oversiktskart som viser de nærliggende funksjoner. Planområdet markert med rød sirkel.



Figur 6. Vågsbygd kollektivterminal. Planområdet inkluderer kollen til høyre.

## 2.3. Eierforhold

Tiltakshaver eier gnr/bnr. 14/659. Veiareal som grenser til, og som er tatt med i planområdet eies av Kristiansand kommune.



Figur 7. Kartutsnittet viser eiendomsgrenser i området.





Figur 8. Eksisterende enebolig på eiendommen Kirsten Flagstads vei 43 (Kilde: Google Maps).



Figur 9. Eksisterende atkomstsituasjon. Kirstens Park til venstre i bildet (Kilde Google Maps).



## 3. Rammer og premisser

### 3.1. Statlige føringer

Aktuelle statlige føringer er planretningslinjer for areal- og transportplanlegging der målet er:

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Planforslaget støtter særlig opp om alle de tre punktene ved å bygge nær sentrum og dermed bidra til mer kompakt byutvikling, boliger tett på godt kollektivtilbud, samt å legge til rette for boliger i pressområder.

### 3.2. Regionale føringer

Følgende regionale planer har aktuelle føringer for planforslaget:

- Regionplan Agder 2030
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050 (revidert 2020)

De fem hovedsatsingsområdene i Regionplan Agder frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Planforslaget støtter opp om de ulike satsingsområdene, men med størst vekt på målsettinger innenfor attraktive- og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon.

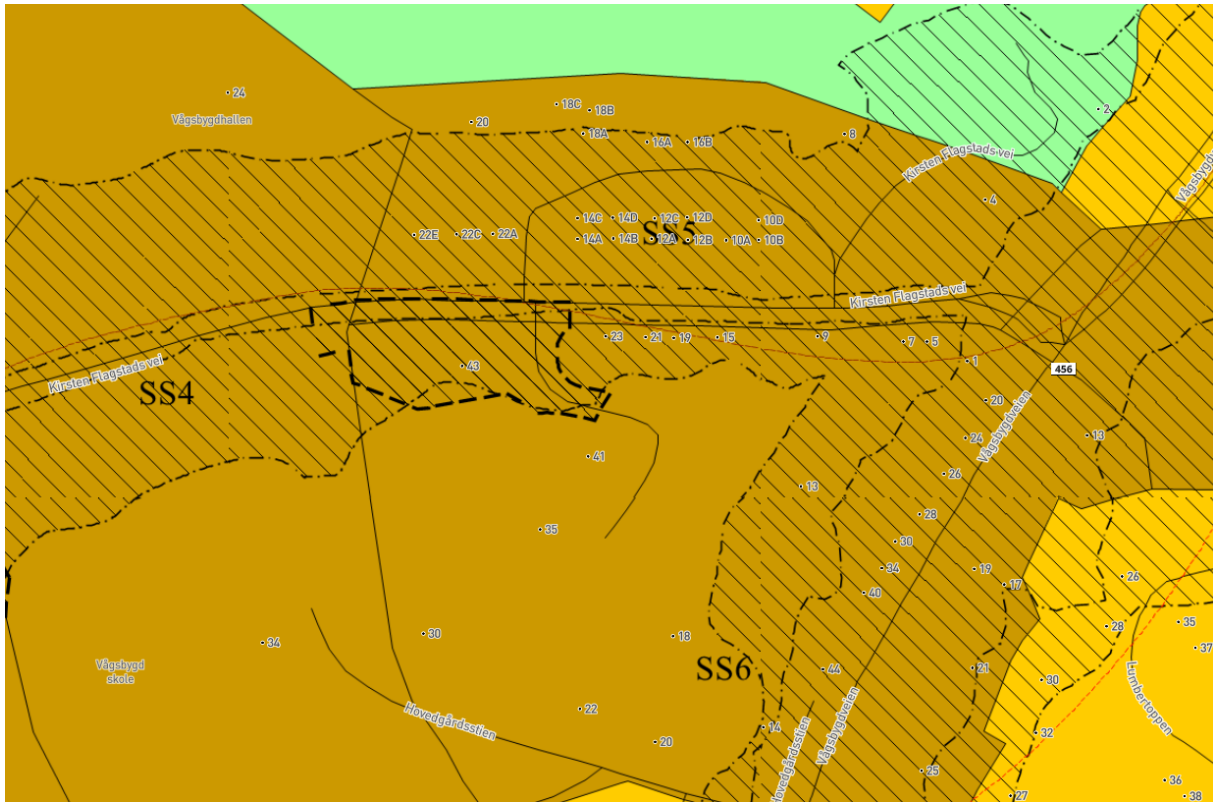
Regional plan for Kristiansansregionen 2011- 2050 skal følge opp Regionplan Agder, og er en overordnet areal- og transportplan for kommunene i Kristiansandsregionen. Planen ble revidert høsten 2020. Målsettingen med revideringen har først og fremst vært å oppdatere planen slik at den legger til rette for at regionen kan nå den overordnede målsettingen om nullvekst for personbiltrafikken. Fokus har vært å legge til rette for en arealbruk som reduserer transportbehovet. Dette planforslaget vil støtte opp om denne målsettingen med boliger sentralt i senterområdet i Vågsbygd, med kort avstand til kollektivtilbud, handel og service, samt større arbeidsplasser.

### 3.3. Kommuneplanens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt 23. september 2020. Her er tre satsingsområder beskrevet; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent. En byutvikling som fremmer kompakte sentra med gode kvaliteter i byrom og innbyggerens nærmiljø, er fremtredende. Planforslaget vil særlig støtte opp om det første satsingsområdet ved å tilrettelegge for boliger tett på bysentrum, noe som bidrar til at beboerne lettere kan ta miljøvennlige valg, som f.eks. ved valg av transportmiddel. Planforslaget vil særlig støtte opp om følgende punkt i arealstrategien:

1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
2. Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
3. Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
5. Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

I Kommuneplanens arealdel for Kristiansand (vedtatt i 2011) er planområdet avsatt til sentrumsformål (SS6), og med hensynssone støy for nesten hele planområdet.



Figur 10. Utsnitt av kommuneplanens arealdel der planområdet er markert.

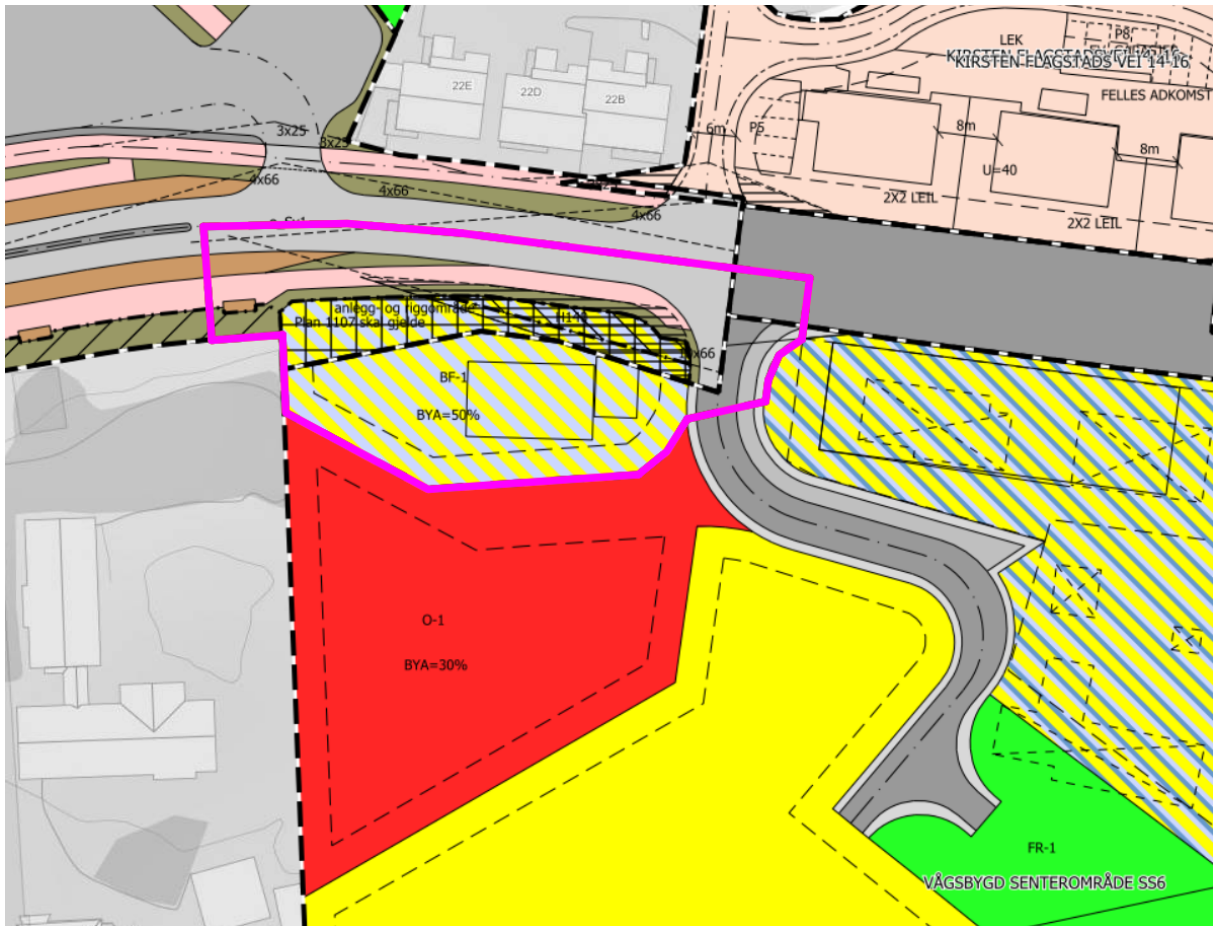
### 3.4. Gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6, planID 1107, vedtatt 14.05.2008. Planområdet tilsvarer felt BF-1 i overordnet reguleringsplan, samt noe veiareal sør og øst for feltet. Formålet er Bolig/Forretning, og maksimal BYA er angitt i plankart og bestemmelser til maksimalt 50%.

Bestemmelsene angir at det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, og balkong kan regnes inn i dette om de utgjør minimum 5 m<sup>2</sup>. For felt BF-1 kan det maksimalt bygges 23 boenheter. Første plan mot Kirsten Flagstads vei skal brukes til forretning, de øvrige plan til boliger.

Maksimal tillatt gesimshøyde for felt BF-1 er kote 29,9, og inntil 4 etasjer. Det er gitt bestemmelser for krav til parkering avhengig av boenhetenes størrelse. Det skal i tillegg etableres minst 1 plass til sykkel pr. boenhet, og pr. 200 m<sup>2</sup> forretningsareal.

Deler av planområdet er også regulert i detaljregulering for Vågsbygd kollektivterminal, planID 1330, vedtatt 24.09.2014. Det aktuelle arealet er regulert til fortau, kjørevei og annen veggrunn - grøntareal.



Figur 11. Utsnitt av overordnet, gjeldende reguleringsplan, Vågsbygd senterområde SS6 og Vågsbygd kollektivterminal. Planområdet er markert med lilla, stipla linje.

Planforslaget utfordrer gjeldende regulering på følgende tema:

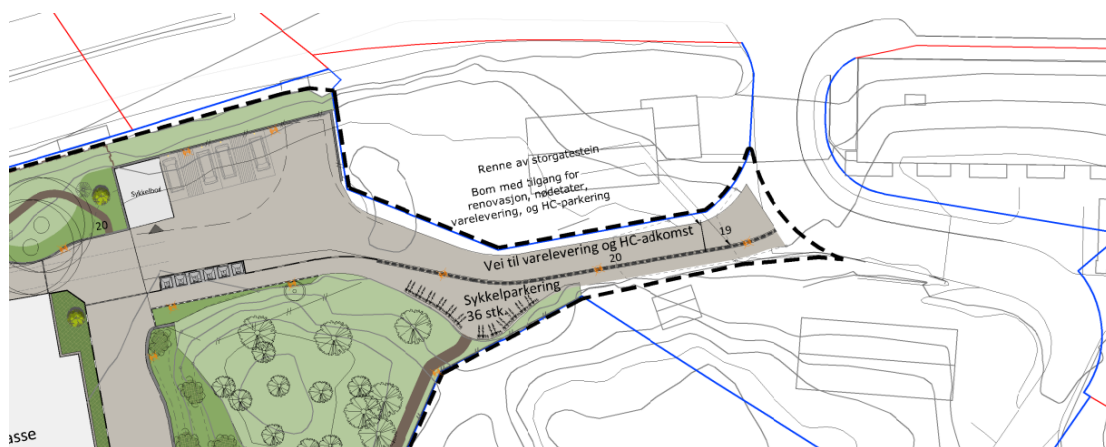
- Østligste del av det nye bygget dras opp til 5 etasjer med en nedtrapping mot vest.
- Utnyttelsen er økt til BYA % = ca. 82 % inkludert tilbakefylt p-kjeller delvis under bakken.
- Siktlinja er tilpasset gjeldende veinormal.
- Det er satt et maksimumskrav på parkering.
- Det tillates inntil 25 boenheter.
- Fortauet er utvidet og følger samme ytterlinje som ved Kirstens Park.

Endringene kommer i hovedsak av et tilpasset konsept som skal bygge opp om intensjonen om en bymessig og kompakt byutvikling i senterområdene. Konseptet er nærmere beskrevet i kapittel 4.3.

### 3.5. Andre aktuelle kommunale føringer

Forslagsstiller kjenner ikke til at det pågår annet reguleringsplanarbeid i nærheten, men detaljregulering for Vågsbygd bydelscenter er nylig vedtatt, og under klagebehandling.

Vågsbygd skole er nærmeste nabo og under utvidelse. Det vil bli en adkomst for varelevering og HC til skolen via lokal vei på sørsiden av planområdet.



Figur 12. Utsnitt av landskapsplan for Vågsbygd skole utarbeidet av Henning Larsen.



Figur 13. Illustrasjon av det nye bygget, med inngangsparti og næringsareal ut mot gata i 1. etasje. (Code Arkitekter)

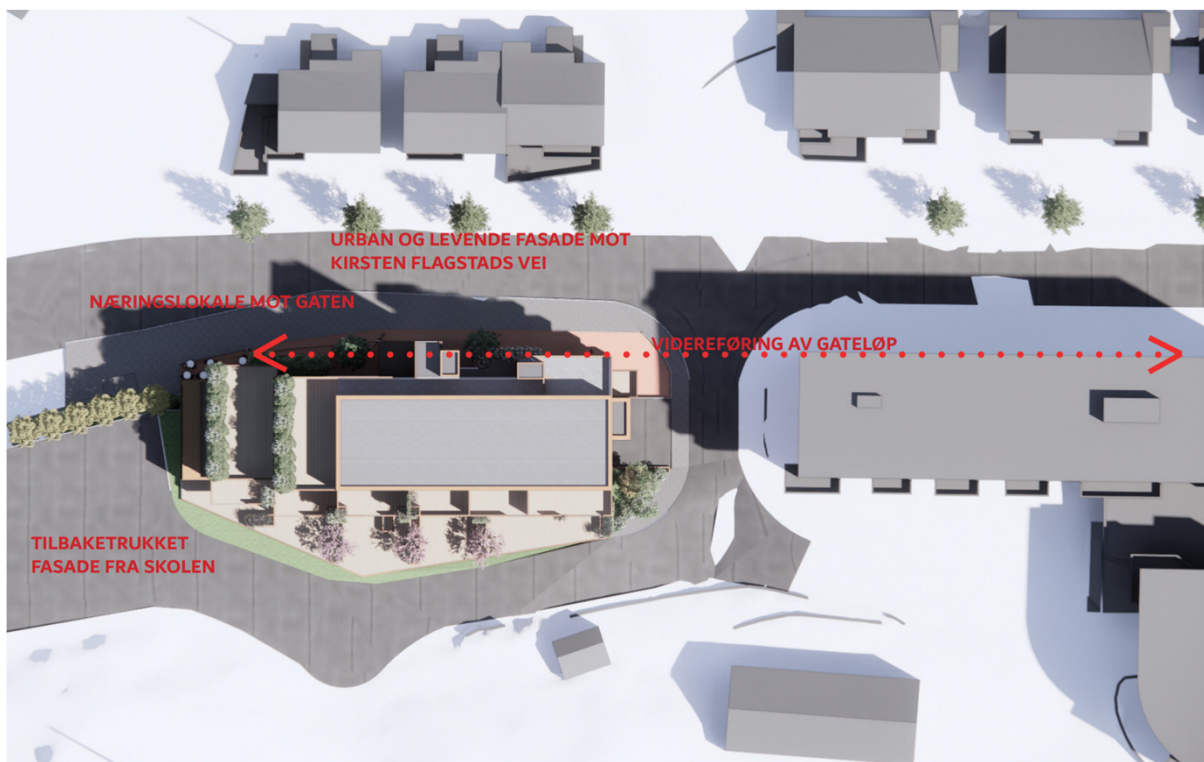


## 4. Planforslaget

### 4.1. Hovedgrep

Formål for felt BF-1 i overordnet plan er Bolig/Forretning. Dette følges opp i detaljregulering med sentrumsfunksjoner i arealene i 1. etasje som vender ut mot gate. I etasjene over blir det boliger. Det planlegges for inntil 25 leiligheter med størrelser som varierer fra 40 m<sup>2</sup> til ca. 100 m<sup>2</sup>.

På deler av bygget legges det til rette for 5 etasjer. Byggegrense vil bli trukket mot sør under bakken, men terrenget vil bli fylt tilbake. Dette for å få en mer effektiv utnyttelse av tomta.

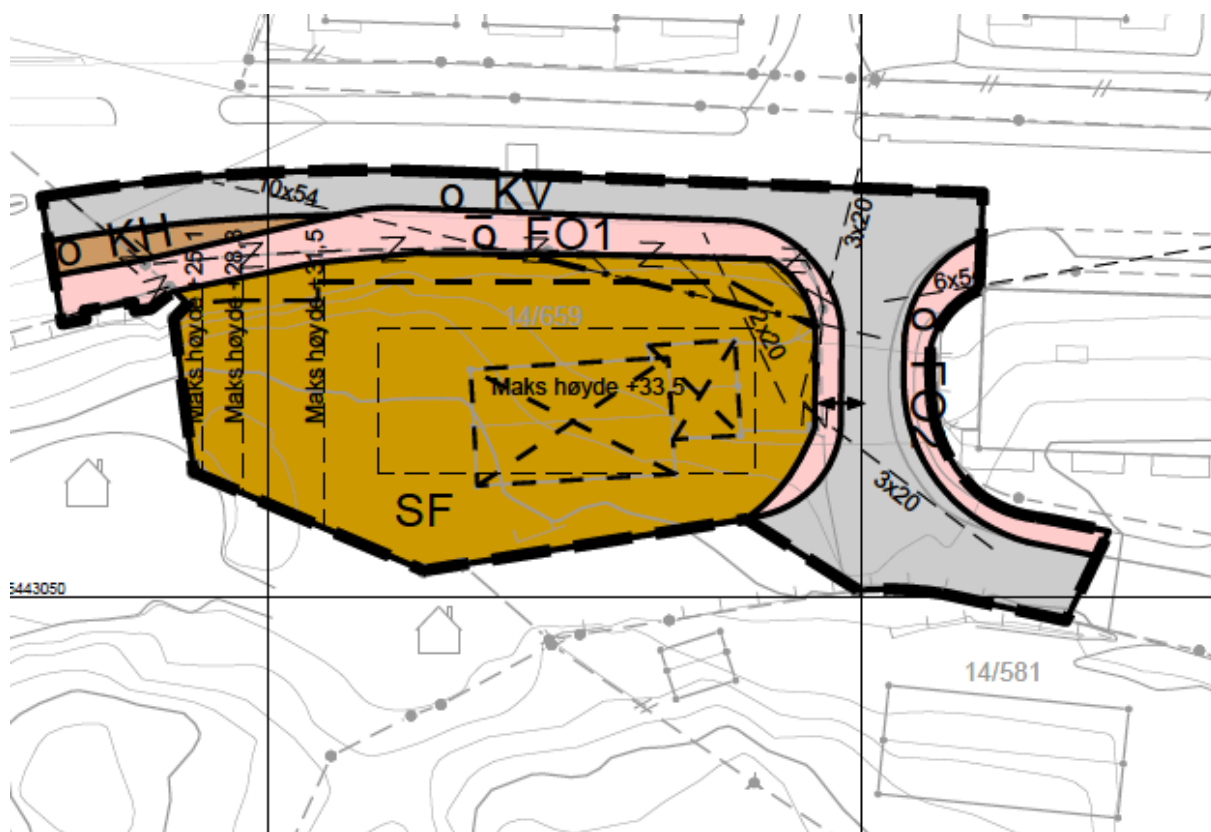


Figur 14. Illustrasjon av hovedgrepet (Code Arkitekter).

### 4.2. Arealbruk

Planområdet er på totalt ca. 2,2 daa. Byggeformålet er sentrumsformål. Ellers er det regulert inn fortau, kjørevei og kollektivholdeplass.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> )
1130 - Sentrumsformål	1192
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1192</b>
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
2011 - Kjøreveg	617
2012 - Fortau (2)	351
2073 - Kollektivholdeplass	47
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1015</b>
<b>Totalt alle kategorier: 2207</b>	



Figur 15. Utsnitt av plankartet.

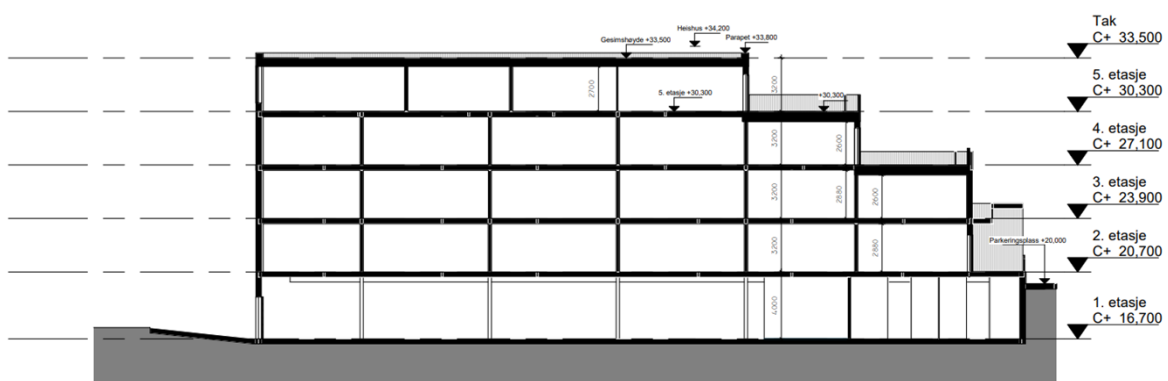


### 4.3. Bebyggelse og struktur

Det skal bygges et bygg på tomten. Dette vil være på fem etasjer mot øst hvor nabobebyggelsen ligger med samme høyde. Foreslått bygg trappes ned mot skolen og blir på fire etasjer mot vest. Bygget er like høyt som den øvrige bebyggelsen i Kirstens Park, men trapper seg altså ned mot skolen. Sett fra skolen er bygget 2 til 4 etasjer. Sett fra gata er bygget 3 til 5 etasjer. Løsningen på balkongen i 2. etasje mot vest forsterker nedtrappingen.

Byggehøyder og nedtrapping henger sammen med at bygget er det siste byggetrinn i Kirstens Park, og en overgang fra Kirstens Park til den øvrige bebyggelsen mot vest. Det har vært viktig å videreføre byggelinjen i Kirstens Park mot Kirsten Flagstads vei i dette prosjektet, men så å bøye av for å følge veiens kurvatur. Nedtrappingen av høydene er ett av hovedgrepene i arkitekturen. Nedtrappingen og oppdelingen i ulike bygningsvolum bryter volumet ned og lager plasser for uteopphold på tak, svalgang og fortau, samtidig som det er lagt vekt på å skape en helhet som ikke bryter for mye med eksisterende bebyggelse i Kirstens Park. Utbokningene i fasaden har funksjoner som rekkverk i svalgangene og plantekasser, og bidrar til å gi en mindre monoton, mer menneskevennlig fasade.

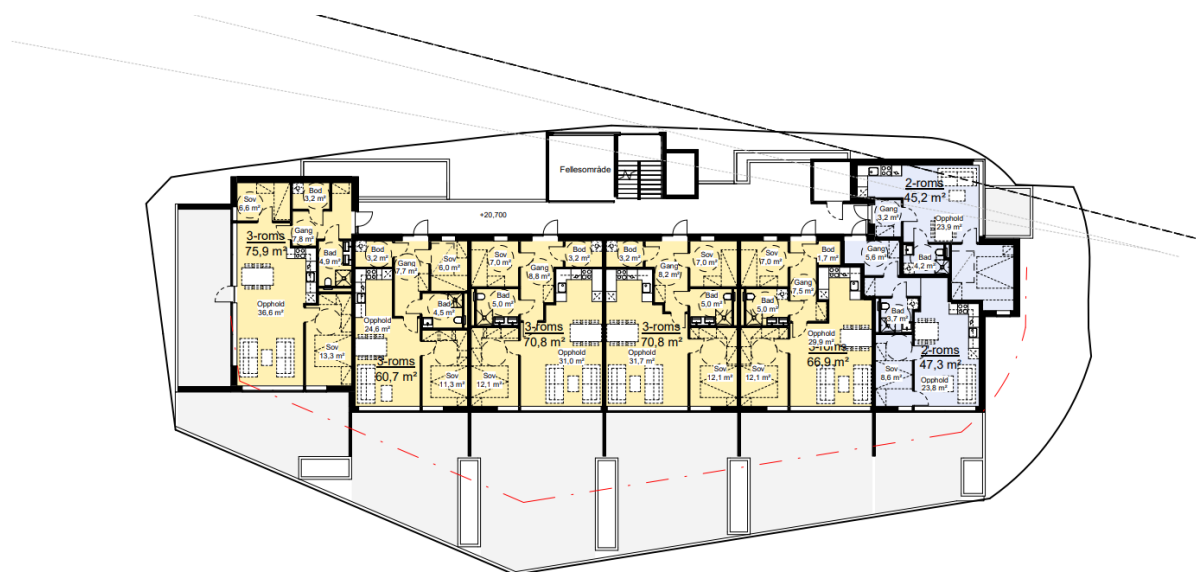
Parkering, boder og sykkelparkering blir i underetasjen og boliger i 2-5. etasje. Ut mot gata blir det næringsareal, samt trapperom, heisrom og branntrepp. Boligene har tilkomst via svalgang i 2-5. etasje. Svalgangen, trapp og heisrom skal utformes på en måte som beriker og aktiviserer gata. Det er krav om beplantning i bestemmelsene som sikrer det grønne og varierte uttrykket. Utformingen av fasaden ut mot gata vil også bidra til å skape møteplasser på bakkeplan ved inngangspartiet. Her skal det også plantes et tuntre.



Figur 16. Snittet viser utformingen fra øst mot vest, med 5 etasjer lengst øst og nedtrapping mot vest.

Det legges opp til maksimalkrav på parkering og denne legges i 1. etasje på sørsiden av bygget, på samme måte som næringsbygget i Kristen Flagstadsvei 9. Byggets 1. etasje vil

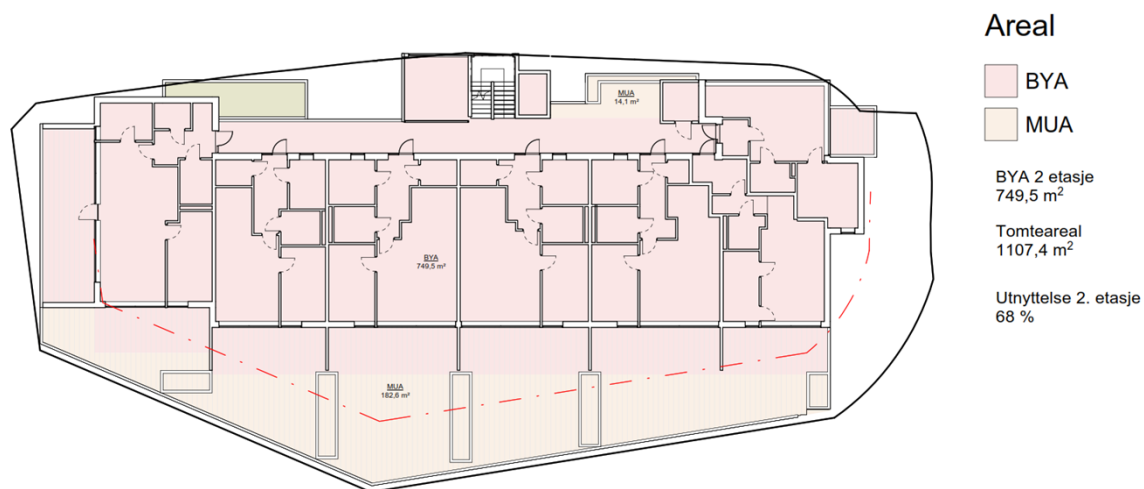
bli liggende under bakken mot sør på grunn av stigende terreng. Det er anlagt teknisk infrastruktur i området.



Figur 17. Plantegning av mulig utforming av 2. etasje, og den første med boliger.



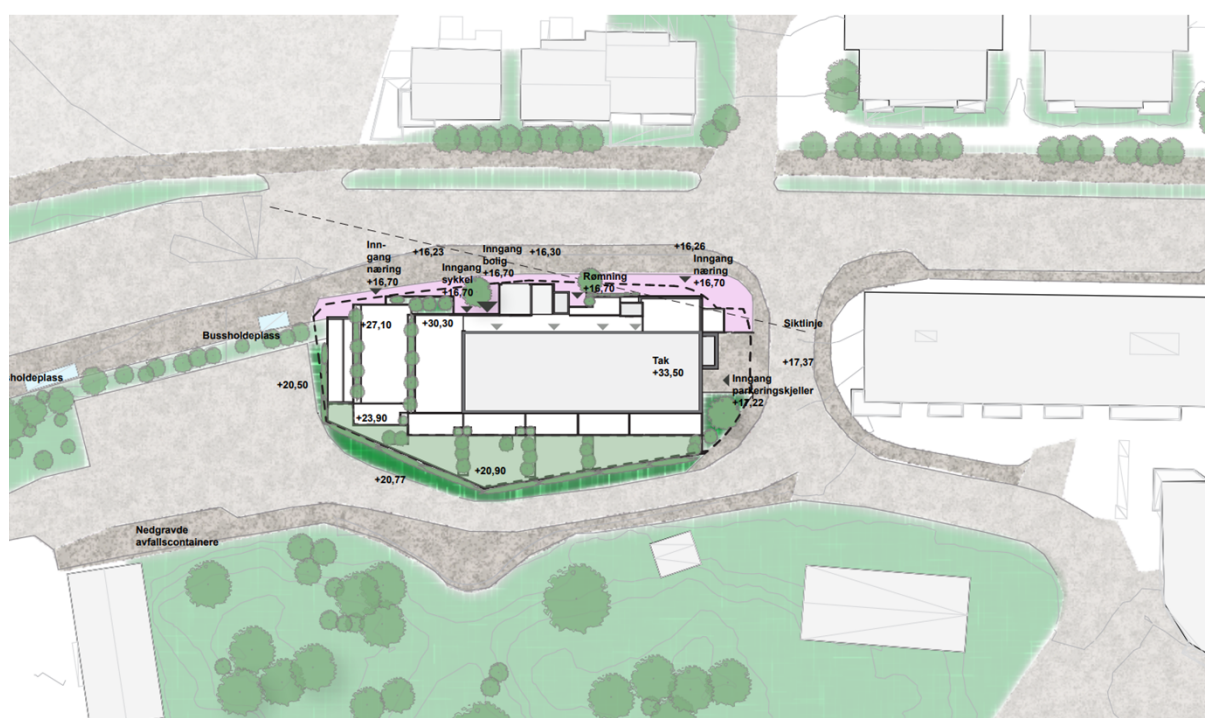
Figur 18. Plantegning av mulig utforming av 5. etasje.



Figur 19. Plantegning av 2. etasje som viser utnyttelsen.

Planen åpner for inntil 25 boenheter, der maksimalt 6 boenheter skal være under 50 m<sup>2</sup> og minimum 3 boenheter skal være over 75 m<sup>2</sup>

Støysituasjonen er vurdert og beskrevet i kapittel 4.7, og tas hensyn til ved utforming av boligene.

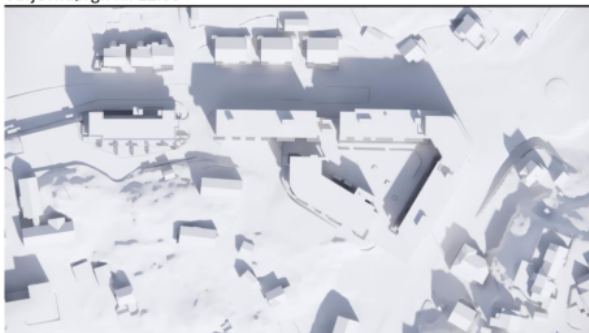


Figur 20. Situasjonsplan (Code Arkitekter).

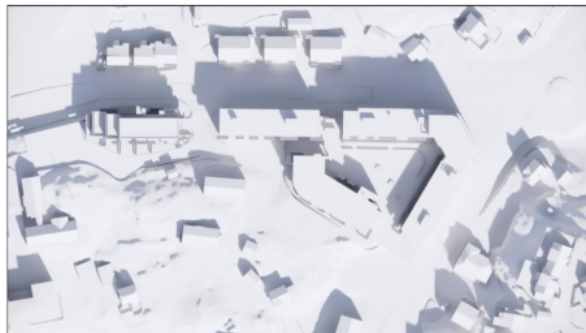
Solforholdene er også vurdert, og det ligger en analyse som sammenligner situasjonen ved etablering av et bygg på 4 etasjer, som hjemlet i gjeldende plan, og 5 etasjer som planforslaget legger til rette for. Sommerstid har endring av høyden ingen konsekvens for naboene. Ved vårjevndøgn vil noe mer skygge nå forhagen til rekkehusene på andre siden av gata midt på dagen. På ettermiddagen har skyggen flyttet seg. Ved vårjevndøgn vil også skyggen trekkes litt mer opp langs veggen på naboblokka i Kristen park med 5 etasjer.

**4 etasjer**

Vårjevndøgn kl. 12.00



**5 etasjer**



Figur 21. Sol/Skyggeanalyse som viser situasjonen ved vårjevndøgn kl. 12.00.

Vårjevndøgn kl. 19.00



Figur 22. Sol/Skyggeanalyse som viser situasjonen ved vårjevndøgn kl. 19.00.

#### 4.4. Grønnstruktur

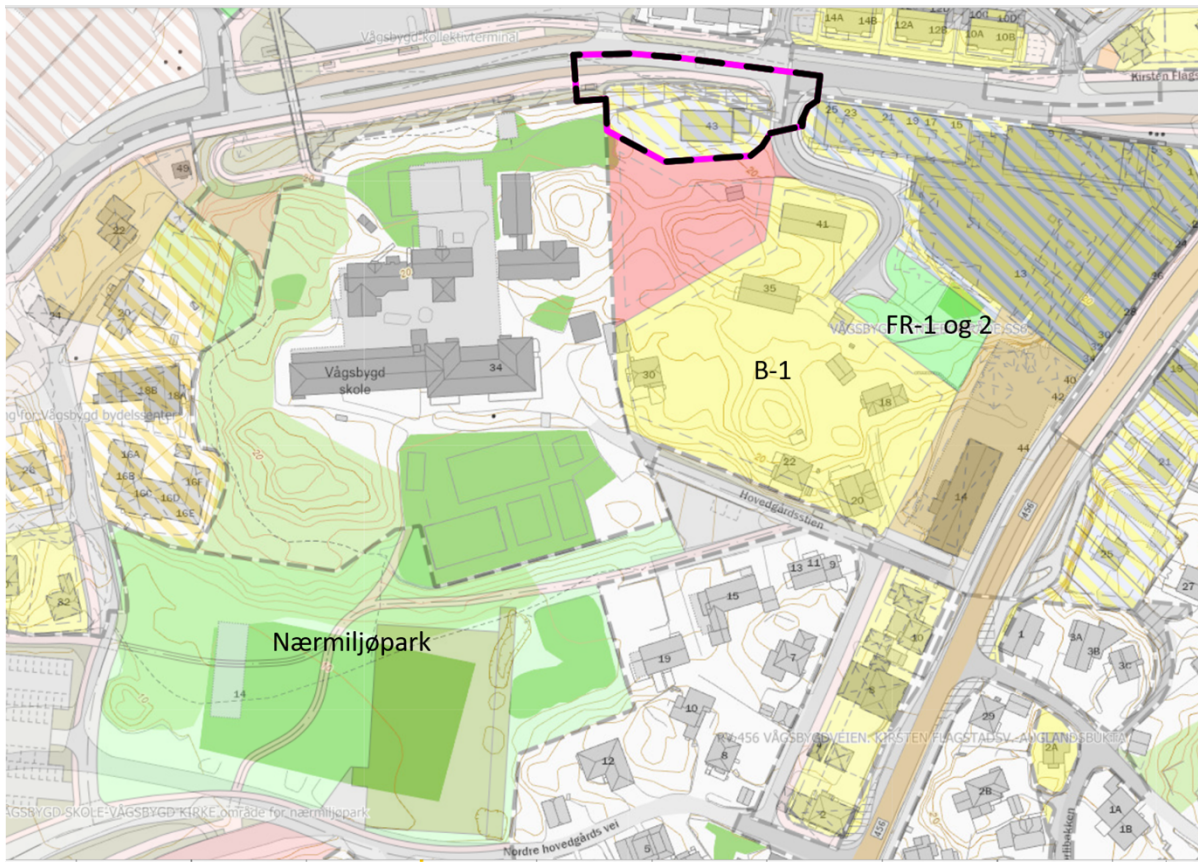
Uteoppholdsareal vil bli på balkonger og på de deler av taket som er lavere enn 5 etasjer. Totalarealet vil være på minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Alle skal ha tilgang på minimum 5 m<sup>2</sup> balkong. De private uteoppholdsarealene vil ligge mot sør og ha god kvalitet. Det er opparbeidet lekeplass i Kirstens park i delfelt FR-1, som vil bli utvidet når felt B-1 bygges ut.



Figur 23. Bygget sett fra sør med private uteoppholdsareal for hver leilighet.

Nærmiljøparken sør for skolen ivaretar funksjoner som sandlek og kvartalslek, og er under opparbeidelse. Utbygger bidrar til dette via rekkefølgekrav.





Figur 24. Grønnstruktur i området. Eksisterende lekeplass i Kirstens Park, som vil bli utvidet senere (FR1 og 2), og Nærmiljøpark sør for skoleområdet.

## 4.5. Teknisk infrastruktur/samferdsel/avfallshåndtering

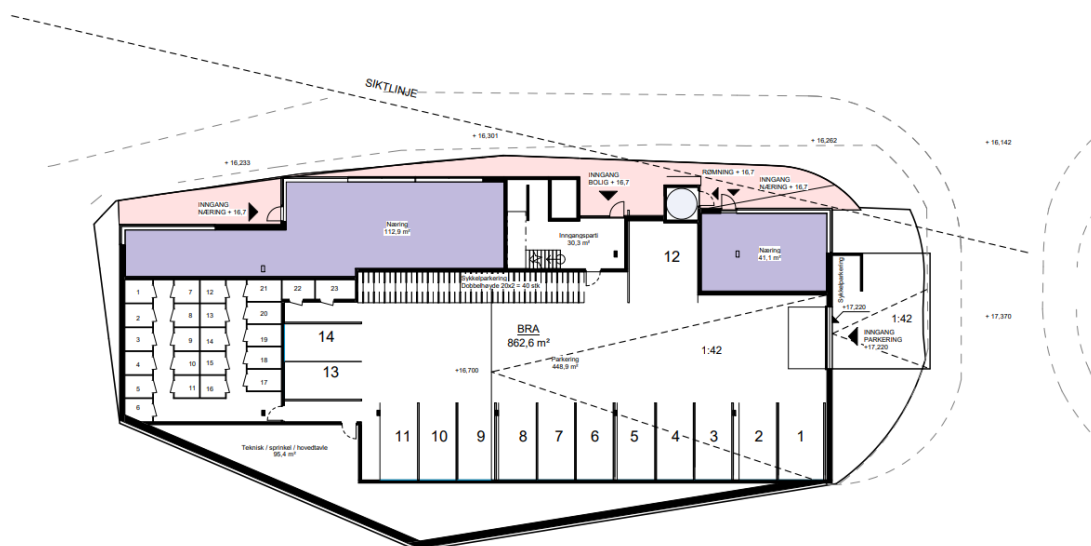
### Overvann, vann og avløp

Stikk for vann og spillvann, samt overløp fra fordrøyningsanlegg, kobles til i Kirsten Flagstads vei øst for leilighetsbygget. Det legges opp til fordrøyningsanlegg på taket, i regnbed og i lukkede magasin i bakken. Flomveier internt på tomta føres mot Kirsten Flagstads vei. Videre følger flomveien Kirsten Flagstads vei til Auglandsbukta. Krav til slokkevann er dekket av de tre eksisterende brannkummene 71508, 265639 og 88127.

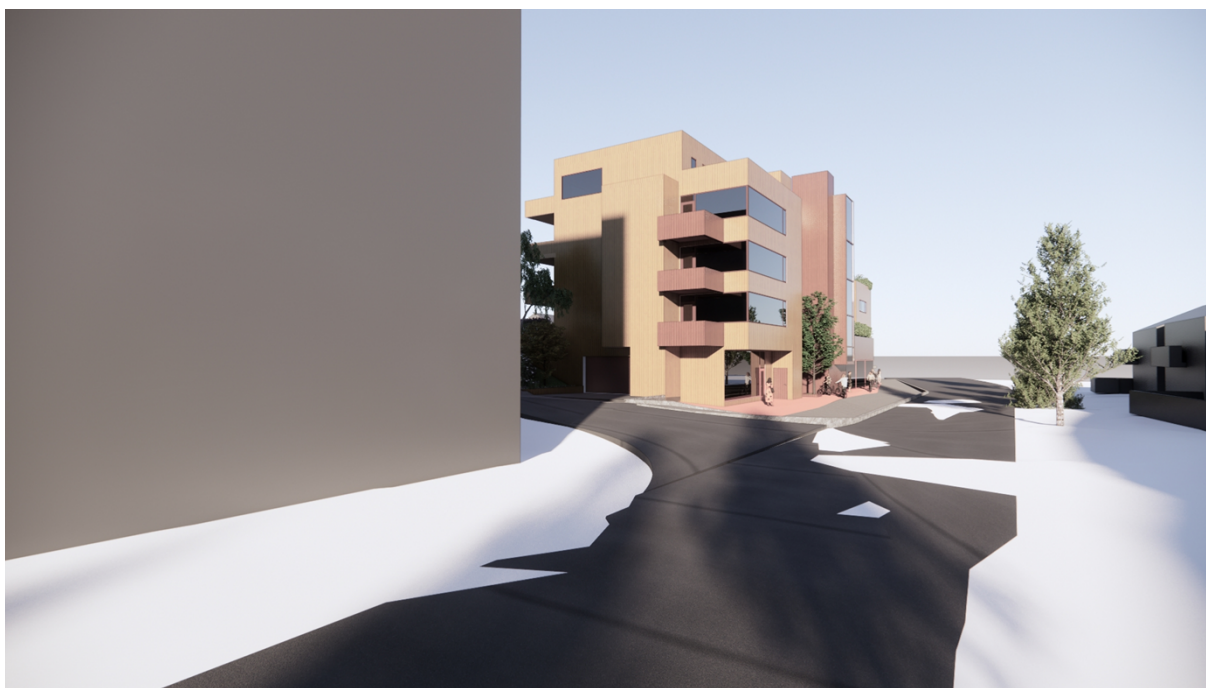
### Samferdsel

Planområde ligger på sørsida av Kirsten Flagstads vei. Adkomsten skjer via lokalveien som gir tilgang til skolen og sørsiden av Kirstens park. I første etasje etableres næring ut mot gata. Bak næringsarealet etableres det parkering i byggets underetasje som ligger delvis under terreng. All bilparkering samles i underetasjen. Her blir det også plass til

sykkelparkering. Det etableres i tillegg noe sykkelparkering på fortau i tilknytning til næringsarealet.



Figur 25. Illustrasjon av 1./underetasjen. Den sørligste delen blir under terreng. I nordlige del blir det næringsområder ut mot gata.

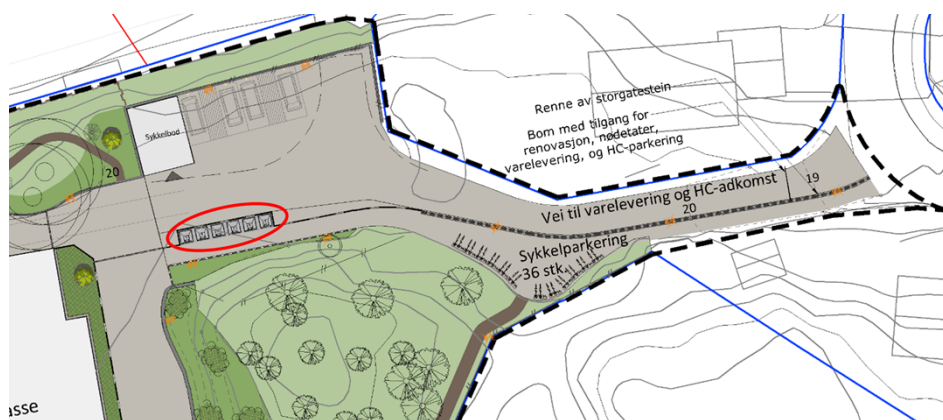


Figur 26. Bygget sett fra nordvest, og viser innkjøring til parkeringsareal og inntrekket hjørne som sikrer siktlinje i krysset.

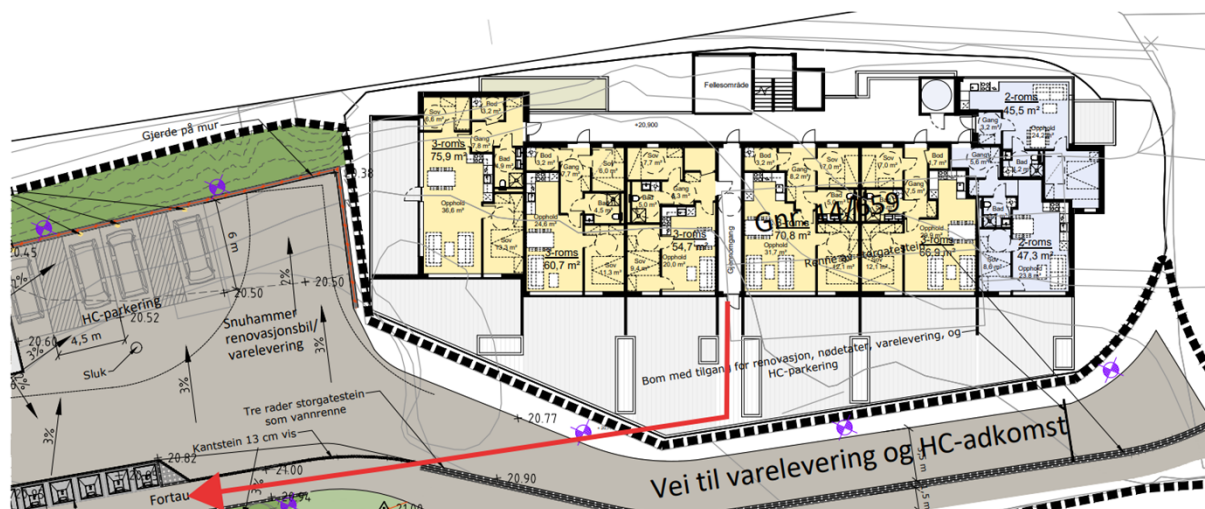
I overordnet plan er det regulert inn ei siktlinje som er justert i planforslaget. Ny siktlinje er 10\*54, i tråd med kommunens veinormal. Det er også lagt inn fortau på hver side av adkomstveien, samt at bredden på fortau langs Kirsten Flagstads vei er utvidet til samme bredde som langs Kirstens Park.

### Avfallshåndtering

Det etableres nedgravde avfallskontainere på skolens parkeringsplass, like vest for det nye bygget. De nye beboerne vil enten få tilgang på en felles løsning med skolen eller dunker i underetasjen på eget bygg, slik som løsningen er for Kirstens park. Avstand fra innkjøring til parkeringskjeller i det nye bygget til avfallskontainerne ved skolen er på ca. 80 m.



Figur 27. Illustrasjon av fremtidig løsning for skolens areal vest for det nye bygget. Plasseringen av nedgravde avfallskontainere er markert med rød sirkel.



Figur 28. Avfallshåndtering skjer vest for bygget/tomta. Det blir utgang gjennom bygget i 2. etasje (kote +20,90) mot vest.



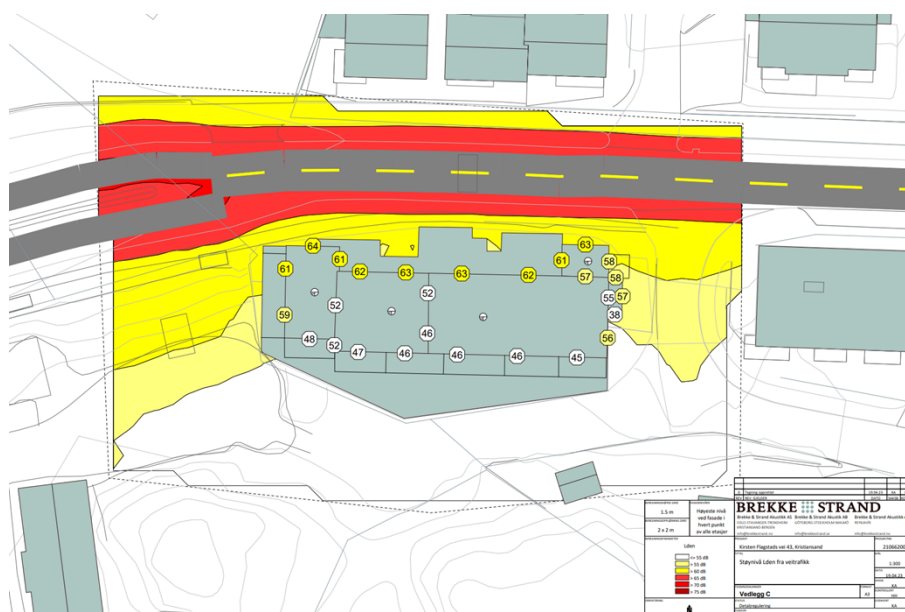
## 4.6. Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Området er ikke i bruk av barn og unge i dag, da det er en privat boligeiendom. Planområdet ligger tett på barneskole, videregående skole og ungdomsskole. Kirsten Flagstads vei og adkomstveien inn i området vil bli brukt som skolevei for mange barn. Trafikksikkerheten er derfor godt ivaretatt i dialog med kommunens fagetater. De nye beboerne vil ha god tilgang på sosial infrastruktur i området.

## 4.7. Støy og luft

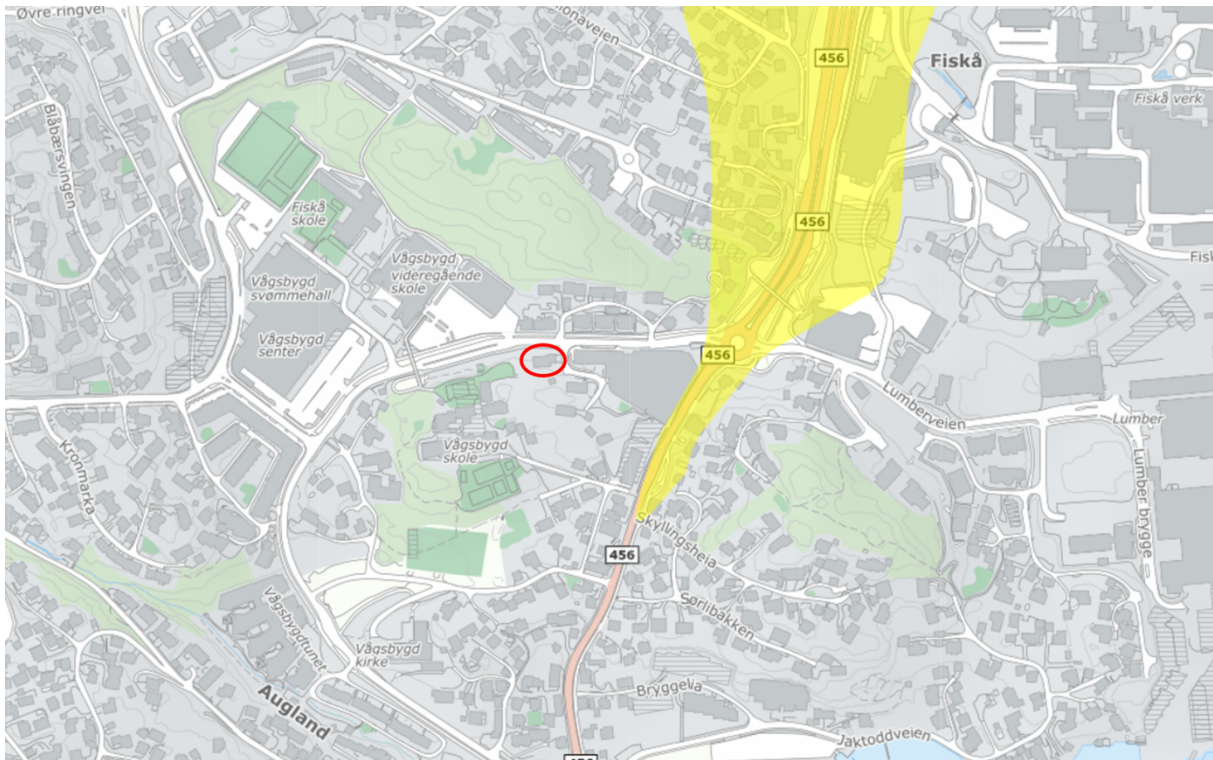
I forbindelse med planarbeidet er det utført en vurdering av støy fra veitrafikk (se vedlegg 4). Beregningene viser at bebyggelsen vil få støynivå over anbefalte grenseverdier på fasader mot Kirsten Flagstads vei. Høyeste beregnede støynivå på fasade er  $L_{den} = 64$  dB. Det er behov for skjermingstiltak på støyutsatte uteoppholdsarealer for å oppfylle kvalitetskriteriet i T-1442/2021. Aktuelt tiltak kan være tett rekkverk. Tiltak er beskrevet i rapporten.

Alle leiligheter oppfyller kvalitetskriteriet om stille side i retningslinjen med minimum ett soverom mot en stille side. Det er behov for fasadetiltak for å oppfylle krav til innendørs støy i NS 8175:2012. Fasadetiltak må dimensjoneres når endelige planløsninger og vindusarealer foreligger. Krav til gjennomføring av tiltak for å sikre mot støy er innarbeidet i bestemmelsene.



Figur 29. Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk (Brekke og Strand).

Ifølge kommunens kartlagte luftsoner ligger planområdet utenfor gul sone. Det er derfor ikke gjennomført en egen luftsonekartlegging for dette prosjektet. Tomta ligger med relativt romslig avstand til den kartlagte gule luftsonen, som i stor grad er relatert til Vågsbygdveien og tunnell-åpningen.



Figur 30. Utsnitt av kommunens temakart for luftsoner. Planområdet er markert med rød sirkel.

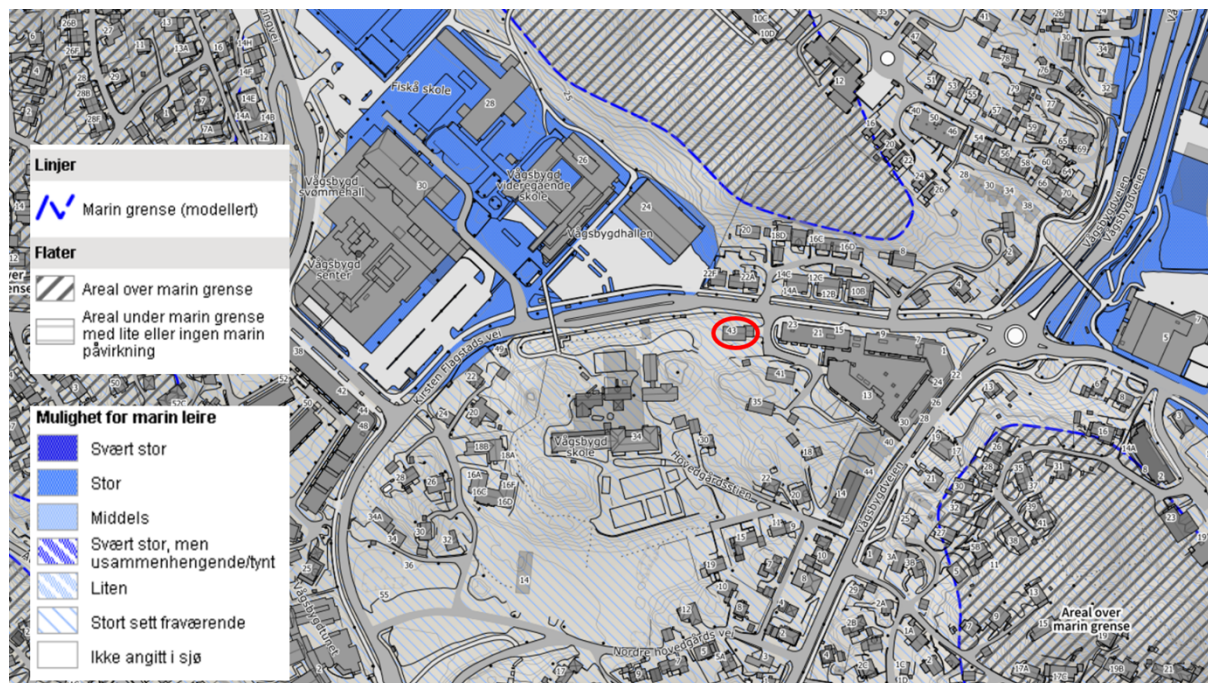
## 4.8. Risiko- og sårbarhet

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet er vedlagt. Det er ikke registrert spesielle forhold som må tas spesielt hensyn til i, eller i nærheten av planområdet. Støy er vurdert og aktuelle tiltak gjennomføres ved utbygging. Trafikksikkerhet er vurdert, og vei, fortau og sikt er utformet for å ivareta denne i størst mulig grad.

Området ligger innenfor areal avsatt som høy aktsomhet for radonstråling. Ev. stråling må måles etter utbygging.

Planområdet ligger under marin grense. På motsatt side av Kirsten Flagstads vei er det markert et område med stor mulighet for marin leire. Det er i et dalsøkk i terrenget og der skolene og Vågsbygd senter ligger. Hele området ringet inn av Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien er et noe mer kollete landskap med fjell i dagen flere steder. I NGUs kart er det markert med at marin leire er stort sett fraværende. Ifølge NGUs løsmassekart ligger

tomta på bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Risiko for at det er ustabile masser på tomte er svært liten.



Figur 31. Kartutsnitt fra NGU kartbase som vider områder over marin grense og mulighet for marin leire.

## 4.9. Næringsinteresser

Planområdet ligger i senterområdet i Vågsbygd. Det er et eksisterende kjøpesenter 250 m vest for planområdet (Amfi Vågsbygd). Kirstens Park, like øst for planområdet, har næringsvirksomhet i første etasje ut mot gata. Det er en blanding av kontorer og serveringssteder.





Figur 32. Kirstens Park langs Kirsten Flagstads vei. (hentet fra google maps).

Planen legger til rette for næringsvirksomhet med utadrettet virksomhet ut mot gata. Dette kan f.eks. være en liten kaffebar el.l. Næringsarealene vil ligge tett på kollektivterminalen, og det bør komme funksjoner som kan dra nytte av denne plasseringen.

#### 4.10. Anleggsfasen

Rivning av eksisterende bebyggelse, og bygging av nytt leilighetsbygg skjer i et etablert område med boliger og skole tett på. Avbøtende tiltak vil bli vurdert underveis i dialog med naboene. Gjeldende reglement for støy og forurensing skal følges.

#### 4.11. Naturmangfold

Det er ikke registrert noen funn i Miljødepartementets naturbase, og området fremstår i dag som bebyggt med hage.

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Området er tilstrekkelig undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er ingen registreringer i naturbaser og artsdatabank i planområdet.

§9 Føre-var prinsippet: Det er ingen arter som vil bli berørt av tiltakene i planforslaget. Dette er i byens byggesone og et sentrumsområde. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§10 Samlet belastning: Det vil ikke bli en negativ belastning for artene i distriktet. Det er større grønne areal i nærheten, nærmiljøpark, rundt Vågsbygd kirke, Auglandsbukta m.m.



§11 Kostnader: Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ingen belastning av biologisk mangfold i planområdet.

## 4.12. Klima- og miljøkonsekvenser

Kristiansand kommune har et ambisiøst klimamål om 80% reduksjon av klimagassutslipp innen 2030. Alle prosjekt kan bidra til å nå dette målet gjennom ulike tiltak.

Grønn mobilitet: Fortetting ved transformasjon med økt boligbygging i sentrumsområder bidrar til at transportbehovet, og dermed klimagassutslippene reduseres. Kirsten Flagstads vei 43 ligger i sentrumsområdet for Vågsbygd, helt opp til bussterminalen, og alt ligger dermed godt til rette for at beboerne i planområdet kan begrense bruken av privatbil. Det tilrettelegges for sykkelparkering i prosjektet.

Blågrønn struktur: Det er ingen vegetasjon eller åpne vannspeil i området i dag. Det er krav om etablering av tre og vegetasjon i prosjektet som vist på illustrasjonene.

Overvannshåndtering: Overvannet håndteres ved fordrøyning i tank, samt på egen grunn.

Energiløsninger: Planområdet ligger i konsesjons- og dekningsområdet for fjernvarmeanlegg, så det er mulig å koble seg til dette.

Gjenbruk og materialvalg: Prosjektet innebærer riving av et eksisterende bygg. Det er en eldre enebolig på tomta i dag. Gjenbruk av dagens bygg er ikke aktuelt, da en økt utnyttning til en mer urban form er i tråd med overordnet plan. Gjenbruk av deler av materialene i dagens bygg kan være aktuelt, og avklares ved prosjektering.

Teknisk infrastruktur som samferdselsanlegg, VA osv. er i stor grad allerede etablert, så det er ikke behov for store bygningsmessige tiltak for å bygge dette. Det legges opp til en materialbruk i det nye bygget som har lang levetid. Bygget vil ha en fleksibilitet for endringer i fremtiden, ev. for sambruk med andre funksjoner.

Fossilfri byggeplass: Tomta er ikke stor, og allerede delvis bebygget, så det er begrenset behov for massehåndtering. Prosjektet utnytter terrenget, noe som begrenser behovet for å ta ut store mengder masser. Hvis det er behov, vil det ved gjennomføring bli lagt vekt på å sørge for lokal og klimavennlig massehåndtering.

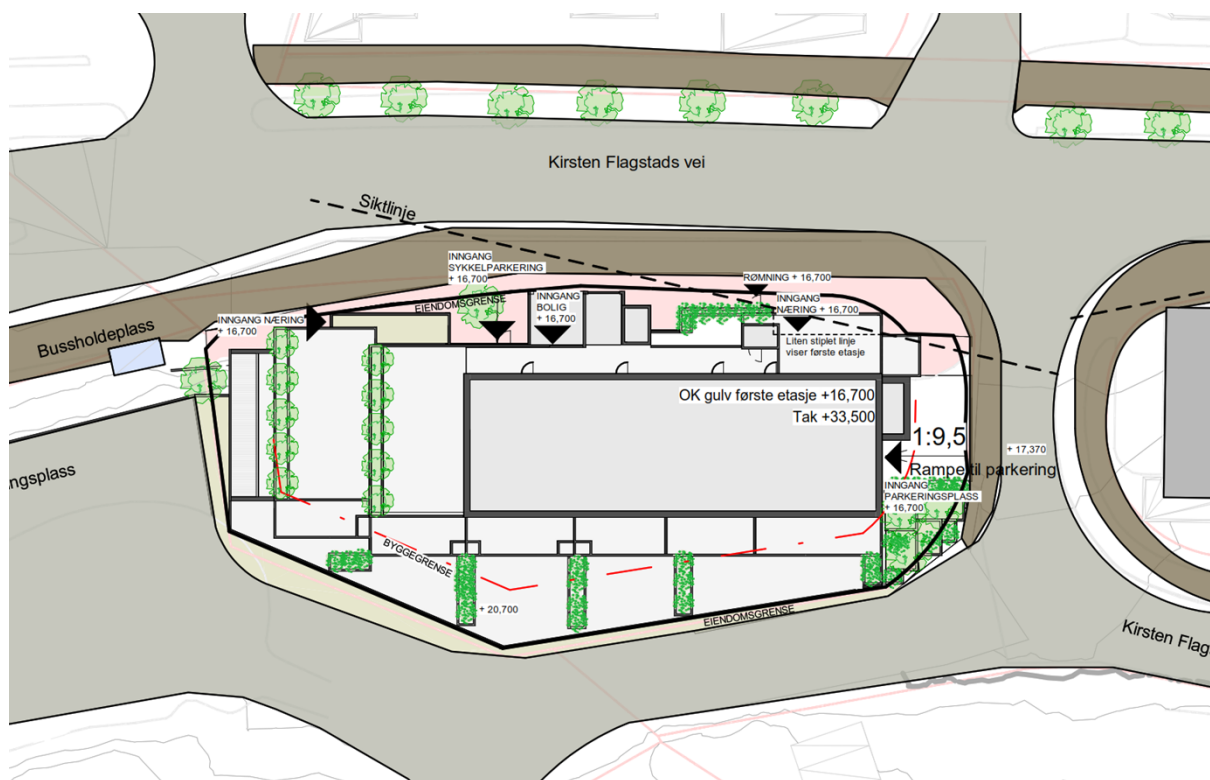
Samlet vurdering: Selv om prosjektet innebærer rivning av et eksisterende bygg, vil den sentrale plasseringen, begrenset med tiltak i grunnen, tilgang på fjernvarme, bruk av

materialer med lang levetid og begrenset behov for bygging av infrastruktur kunne veie opp for dette ved en helhetlig vurdering. Prosjektet bidrar i tillegg til å bygge opp om sosial bærekraft med nye møteplasser og fellesareal, samt tilrettelegging for sykkelbruk med sikker sykkelparkering og muligheter for å etablere sykkelverksted m.m.

#### 4.13. Folkehelse og Kriminalitetsforebygging

De nye boligene vil ligge tett på arbeidsplasser, servicetilbud, kollektivtilbud og sammenhengende gang- og sykkelveitilbud, noe som tilsier at beboerne har alle muligheter til å velge å gå eller sykle dit de skal. Det er også kort vei til nærmiljøpark, sjøområder og store turområder i Vågsbygdskogen.

Området fremstår ikke som spesielt utsatt for kriminalitet. Flere boliger og en aktivisering av gaterommet med utadrettet virksomhet i 1. etasje vil bidra positivt til kriminalitetsforebygging, da det blir flere folk og mer aktivitet i området.



Figur 33. Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser fremtidig situasjon.

## 5. Gjennomføring og økonomiske konsekvenser

Det er satt rekkefølgekrav om teknisk plan for opparbeidelse av tilgrensende gategrunn med tilbud for myke trafikanter. Det er også satt krav om vurdering for å avklare tiltak mot støy.

Det er i tillegg rekkefølgekrav for oppgradering av nærmiljøparken sør for skolen. Utbygger har ansvaret for gjennomføring av rekkefølgekravene.

Utbygger har kontroll på all privat grunn som blir berørt. Resten av grunnen er kommunal. Gjennomføring av tiltak og finansiering avklares gjennom utbyggingsavtale.



Figur 34. Illustrasjon av det nye bygget sett fra sør. (Code Arkitekter)

## 6. Planprosess og medvirkning

### 6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Kristiansand kommune ble gjennomført 14.04.2023. Planavdelingen støtter i all hovedsak foreslått hovedgrep, og planen er i tråd med administrasjonens ønsker og i all hovedsak gjeldende regulering sine føringer for delfeltet. Dette delfeltet skal avslutte bystrukturen som er påbegynt med Kirsten Park og som også er regulert langs gata i reguleringen for Vågsbygd bydelssenter i sørvest.

### 6.2. Varsel om oppstart

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 19.04.2023 med frist for merknader 22. mai. Etter dialog med kommunen var det enighet om å utvide planområdet med hele bredden av den lokale adkomstveien inn til Kirsten Park. Varsel ble sendt offentlige myndigheter og berørte naboer, med frist for innspill 16. juni.

Beboer i øverste etasje i Kirsten Park er kritisk til en høyde på 5 etasjer. Vågsbygd vel støtter utbygging, men ønsker en overordnet områderegulering av hele Vågsbygd senterområde med en konskevansvurdering, særlig på temaet trafikk. Utover dette er det ingen vesentlige merknader til oppstartsvarselet.

### 6.3. Medvirkning

Det har vært kontakt med Vågsbygd skole og Fiskå skole. Deres hovedbekymring er trafiksikkerheten. Det er enighet om å vurdere behov for et medvirkningsmøte når et planforslag er sendt ut på offentlig ettersyn.

### 6.4. Oppsummering av merknader til oppstart

Statsforvalteren i Agder, brev datert 15.05.2023 og brev datert 30.05.2023

De mener kommunen har gitt gode føringer for de interesser de er satt til å ivareta i oppstartsmøtet. De stiller seg bak kommunens vurderinger og krav til utredninger og dokumentasjon. De har ingen ytterligere innspill til planarbeidet.



I neste brev skriver de at Statsforvalteren har vurdert at deres innspill gitt i brev av 15.05.23 fortsatt gjør seg gjeldende for utvidet planområde.

Forslagsstillers kommentar

*Ingen kommentar*

Statens vegvesen, brev datert 30.05.2023

Statens vegvesen sin rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet. Planen grenser inn til og får atkomst fra Kirsten Flagstads vei som er kommunal veg. Vegen har både fortau og gang- og sykkelveg, og planområdet er nærme skole, kollektivløsninger, butikker etc. Det ligger derfor godt til rette for at veksten i persontransporten for disse boligene kan tas med kollektivtransport, sykling og gange. Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen.

Forslagsstillers kommentar

*Ingen kommentar*

Høringsnotat fra Vågsbygd vel, datert 22.05.2023

Vågsbygd Vel er positiv til en videre utvikling av Vågsbygd sentrumsområde. De er imidlertid svært betenkt med hensyn til hva den økte bebyggelsen i sentrumsområdet sammen med økt bebyggelse i Ytre Vågsbygd vil bety for den totale trafikkbelastning på Vågsbygdveien mellom Lumberkrysset og Andøyakrysset og langs Kirsten Flagstads vei. De etterlyser derfor en områderegeringsplan som belyser den totale trafikkbelastningen i bydelen.

Lokaliseringen av dette prosjektet er gunstig når det gjelder bærekraftig mobilitet, men det er den totale belastningen med økt lokaltrafikk vil likevel bli en utfordring. De beskriver dagens situasjon på Kirsten Flagstads vei med trafikk tall, antall avkjørsler, offentlige funksjoner osv. De mener at det totalt sett blir en svært stor belastning og et uoversiktlig trafikkbilde som utgjør en høy risiko for alle trafikanter som ferdes her. Senterområdet fremstår som bilbasert. De ønsker en utvikling som legger til rette for gange, sykkel og buss.

De viser til at de ved flere anledninger bl.a. i deres kommentarer til kommunens arealplan, har etterlyst en områderegeringsplan som inkluderer en overordnet konsekvensanalyse av trafikkbelastningen i bydelen, inklusive Kirsten Flagstads vei. På denne bakgrunn mener Vågsbygd Vel at det ikke bør igangsettes flere utbyggingsprosjekter i sentrale deler av

bydelen og i Ytre Vågsbygd før det er utarbeidet en områdereguleringsplan med en overordnet konsekvensanalyse av trafikken i og gjennom bydelen.

Forslagsstillers kommentar

*De overordnede vurderinger av trafikksituasjonen og ev. behov for en områderegulering må kommunen svare ut. Forslagsstiller forholder seg til vedtatt plan for senterområdet SS6, og planforslaget er i all hovedsak i tråd med føringene i denne. Trafikksikkerheten er et viktig tema som vil bli ivaretatt i planforslaget. I tråd med målsettingen om å redusere personbiltrafikk vil også parkeringsdekningen strammes inn ift. overordnet plan.*

Liv Berit Dørdal, melding mottatt via Altinn, datert 21.04.2023

Beboer i Kirstens park med leilighet mot prosjektet. Ved kjøp av leilighet i Kirsten Flagstadsvei 17 i 2016 (nybygg), valgte hun endeleilighet i 5. etg. mot vest. Hun fikk den gang forsikring om at framtidig planlagt bygg i Kirsten Flagstadsv. 43 ville bli lavere enn fem etasjer, og dermed ikke ødelegge utsikt, og at det heller ikke ville bli innsyn. Det var avgjørende for at hun kjøpte leiligheten. Hun protesterer derfor mot at det nye bygget skal bli 5 etasjer. Hun legger ved korrespondanse med tidligere tomteeier den gangen som bekrefter dette.

Forslagsstiller kommentar

*Utbygger kan ikke forholde seg til tidligere tomteeiers uttalelser. Dette er et område under transformasjon der det er ønskelig med høy utnyttelse. Forslagsstiller kan ikke se at endringen gir vesentlige konsekvenser for naboen.*

## 7. Vedlegg

1-Illustrasjonsplan, Code Arkitekter

2-Plantegninger

3-Snitt

4-Illustrasjoner/perspektiv

5-Veiskisser

6-Sol/skygge-analyse, Code Arkitekter

7-Overordnet OVA-plan, Cowi 21.08.2023

8-Sjekkliste Risiko- og sårbarhet, Asplan Viak 08.06.2023

9-Støyutredning, Brekke og Strand, datert 21.04.2023

