



Dato 8. februar 2024
Saksnr.: PLAN-23/00496-49
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1641 Detaljregulering Kirsten Flagstads vei 43 - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kirsten Flagstads vei 43 med plankart og bestemmelser sist datert 02.02.24.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Planforslaget omhandler et mindre areal langs Kirsten Flagstads vei. Den er i gjeldende regulering avsatt til kombinert byggeformål og ligger i forlengelsen av komplekset Kirstens Park, rett før kollektivholdeplassen ved Vågsbygd senter. I dag står det en enkel enebolig på tomten.



Figur 1: Plassering av planområdet.

Planforslaget foreslår å etablere et bygg med inntil 25 leiligheter fra og med 2. etasje og minimum 110 m² BRA publikumsrettede funksjoner i 1. etasje ut mot Kirsten Flagstads vei. Bygget har totalt 5 etasjer som trappes ned fra øst mot vest. 5. etasje er tilbaketrukket. Høyden er på maksimalt kote 33,5 som er lik byggehøyden for nabobebyggelsen Kirstens Park.

Nærheten til Vågsbygd skole, og skolens nye vareleveringsadkomst som kommer sør for planområdet, medfører behov for etablering av mer fortau og oppstramming av kryss og siktlinjer. På grunn av krav om siktsoner, nytt fortau og planområdets terrengforskjeller, er det foreslått å endre volumet på bygget sammenlignet med gjeldende regulering.

Planforslaget foreslår følgende endringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan:

- Justering av frisiktsonen og avgrensning mellom vei, fortau og byggeområde
- Muligheter for publikumsrettede formål i tillegg til forretning, på bakkeplan.
- Justering av byggegrensen mot sør
- Økning i utnyttelsen og antall boenheter
- Økning i maksimal høyde fra kote +29,9 til +33,5.

Byutviklingsdirektøren mener disse endringen kan aksepteres. De gir ikke særlige negative konsekvenser for omgivelsene. Økningen i høyde er som alltid det mest kontroversielle og den endringen som er mest synlig for omgivelsene.

Byutviklingsdirektøren legger vekt på at den ekstra etasjen er tilbaketrukket og gir lite negative utslag i sol- og skyggevirking for nabobebyggelsen. Med å tillate denne økningen i høyden er det også mulig å forbedre utformingsgrep på de øvrige etasjene med nedtrapping mot vest, som gir bedre solforhold for naboene i nord.

Byutviklingsdirektøren mener foreslått bygningsvolum vil fungere godt på arealet. Bygget og funksjonene er tilpasset høydeforskjellen nord – sør, har en fin nedtrapping av høyder mot vest, og hovedinntrykket av byggets fasade vil fortsette å gi et jevnt gateløp langs Kirsten Flagstads vei. Forslagstillers visjon har vært å aktivisere gaten både innenfra og utenfra via fasadeuttrykket. Dette mener Byutviklingsdirektøren at de har lyktes med.

Det har vært en god dialog mellom administrasjonen og forslagstiller for å etablere et tydelig fasade- og gateløp langs Kirsten Flagstads vei. Foreslått løsning ivaretar både en aktiv og tydelige fasade, sikt i krysset og framkommelighet for myke trafikanter.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1641 Detaljregulering Kirsten Flagstads vei 43_Plankart_sluttbehandling
- 1641 Detaljregulering Kirsten Flagstads vei 43_Bestemmelser_sluttebehandling
- 1641 Detaljregulering Kirsten Flagstads vei 43_Planbeskrivelse_sluttbehandling
- Vedlegg 1_KF43_Illustrasjons- og situasjonsplan
- Vedlegg 2_KF43_planteninger alle etasjer
- Vedlegg 3_KF 43_lengdesnitt
- Vedlegg 4_KF 43_Illustrasjoner - perspektiv
- Vedlegg 5_KF 43_foreløpig teknisk plan vei
- Vedlegg 6_KF 43_Sol og skygge vurdering

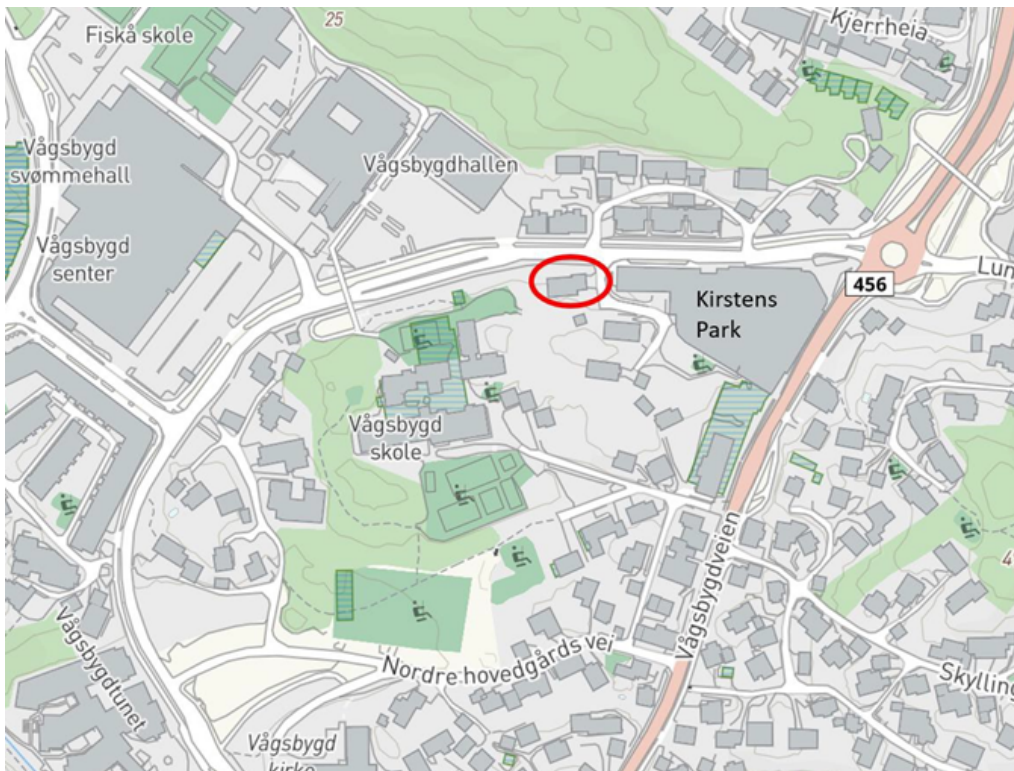
Vedlegg 6A_ KF 43_tillegg sol_og skyggevurdering
Vedlegg 7_ KF 43_VA rammeplan
Vedlegg 8_ KF 43_ROS analyse
Vedlegg 9_ KF 43_støyvurdering
Vedlegg 10_ KF 43_kommentarer fra forslagstiller til nr. 22E
Vedlegg 11_ KF 43_alle merkander samlet

BAKGRUNN FOR SAKEN

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. Hensikten med planarbeidet er å utvikle delfeltet BF-1 i reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6 (planID 1107). Dette er en eldre reguleringsplan med krav om bebyggelsesplan, derfor lages nå en detaljregulering. I samsvar med den eldre reguleringsplanen utvikles et leilighetsbygg med næringsvirksomhet ut mot Kirsten Flagstads vei.

Dagens situasjon

Planområdet ligger langs Kirsten Flagstads vei i forlengelsen av leilighetskomplekset Kirstens Park. Vest for planområdet ligger Vågsbygd kollektivterminal, Vågsbygd senter, Vågsbygd videregående og Fiskå skole. Sør for planområdet ligger Vågsbygd skole, som er under utbygging. Vågsbygd skole vil ha en sekundær adkomst (varelevering, søppelhåndtering ol.) via innkjøring fra Kirsten Flagstads vei.



Figur 2: Planområdet markert med rød sirkel (hentet fra planbeskrivelsen).

Eiendommen er liten. Den er bebygd med en enebolig. Det er noe fjell i dagen og høydeforskjell i nord sør retning. Vegetasjonen består av typisk hageplanter og ellers naturlig vegetasjon.



Figur 3: Eksisterende enebolig på eiendommen (Hentet fra planbeskrivelsen).



Figur 4: Adkomst fra Kirsten Flagstads vei som også er en sekunder adkomst til skolen (hentet fra planbeskrivelsen).

Planens innhold

Planforslaget hjemler etablering av et kombinert publikumsrettede funksjons- og leilighetsbygg, og tar i tillegg med seg tilgrensende offentlig fortau og gate. Planområdet har noen meters høydeforskjell og faller fra sør mot nord. 1. etasje mot nord bli derfor en delvis tilbakefylt etasje. Det vil si at mot nord - Kirsten Flagstads vei – vil 1. etasje benyttes til forretning/ tjenesteyting/ bevertning /service og inngangsparti og ha full tilgjengelig fasade, mens 1. etasje mot sør blir liggende under bakken og skal inneholde parkeringskjeller. Mot sør vil derfor 2. etasje komme ut på terreng. Dette er samme prinsippet som er benyttet for nabobebyggelsen i Kirstens Park.

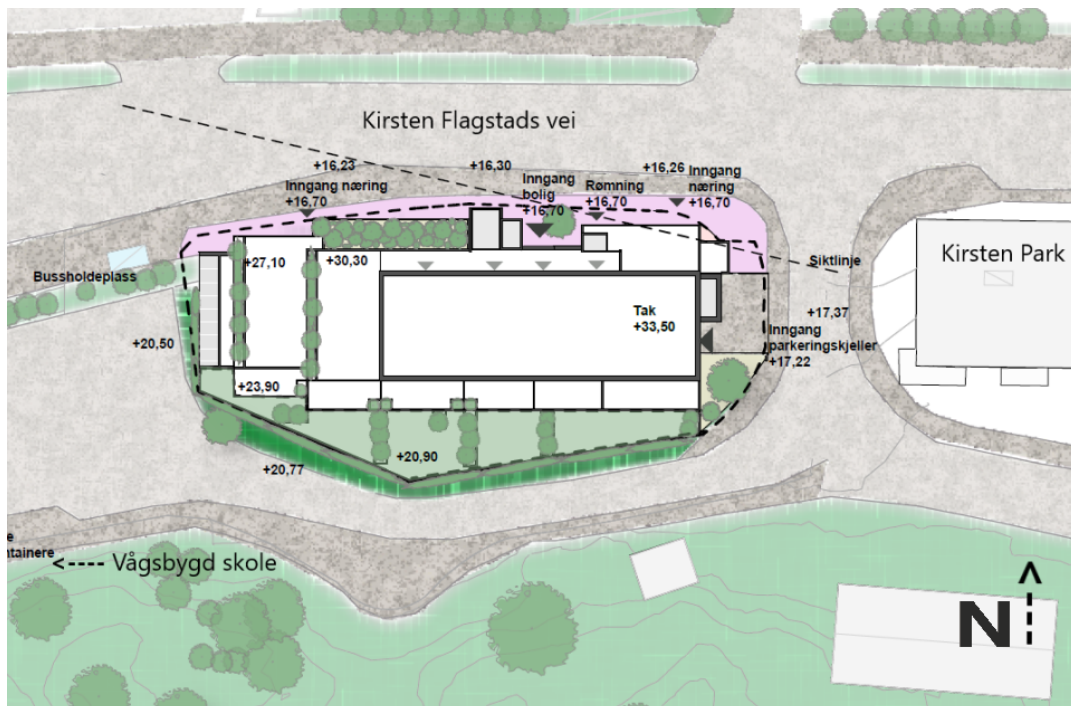
Fra sør vil bygget oppleves å være i 4 etasjer, mens det fra nord vil oppleves å være 5 etasjer. Bygget trappes ned fra øst mot vest. Slik at det er høyest mot Kirstens Park og lavest inn mot terrenget som henger sammen med kollektivholdeplassen v/Vågsbygd senter.



Figur 5: Illustrasjonen av prosjektet sett fra vest, langs gateløpet Kirsten Flagstads vei. Her sees omtalt nedtrapping mot terrenget, og de 5 etasjene mot gate (Code Arkitekter).

Det er satt krav til minimum 110 m² til utadrettede funksjoner som skal etableres ut mot Kirsten Flagstads vei. Fra og med andre etasje skal det kun etableres leiligheter. Maksimalt 25 stk., som vil få varierende størrelser, jf. bestemmelsene.

Leilighetene får inngangsområdet mot gate og uteområder, balkonger og terrasser hovedsakelig mot sør og vest. Leilighetene vil dermed få gode solforhold og utearealer hvor bygget er en naturlig skjerming. Det planlegges også slik at det blir en direkte utgang til terrenget mot sør, slik at alle har enkel tilgang til bydelsparken som ligger i tilknytning til skolen. Det vil også gi kortere vei til avfallshåndteringen som de har sammen med skolen.



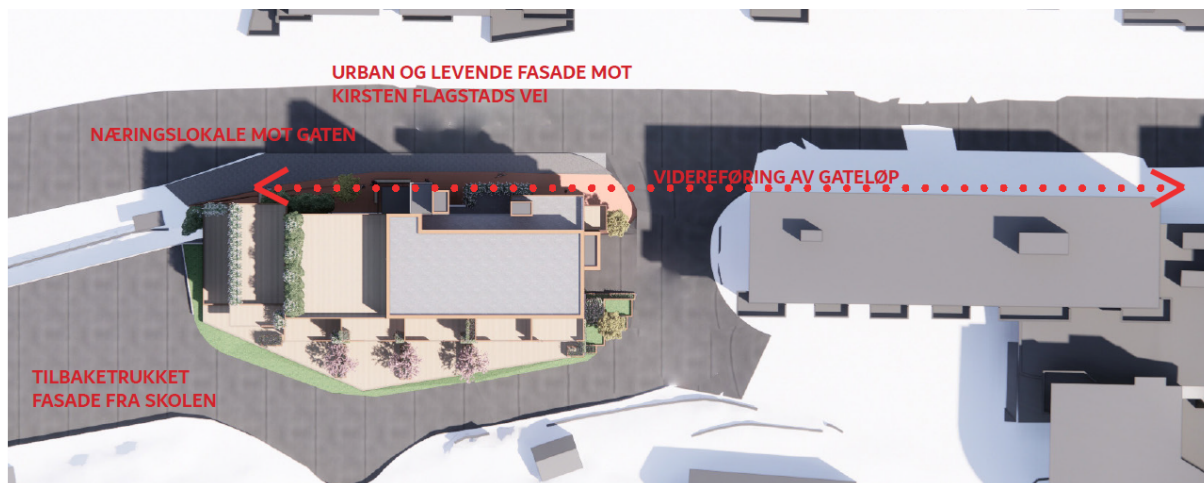
Figur 6: Illustrasjonsplan. Utearealet til leiligheten ligger på sørsiden mot skolen (Code Arkitekter).

Sandlekeplass (møteplass) er etablert i forbindelse med utbyggingen av Kirstens Park. Kvartalslek har de tilgang til i bydelsparken. Til disse funksjonen er det trygge ganglinjer via stier, skolegården eller småveier med lite trafikk.



Figur 7: Planområdet vist med rød sirkel, sandlekeplass og bydelspark (under etablering) med grønne sirkler.

Den tekniske infrastrukturen er i all hovedsak etablert. Det vil være nødvendig å stramme opp fortau langs Kirsten Flagstad vei og krysset inn til skolen og baksiden av Kirstens Park. Dette vil gi en god linjeføring av fortau og bebyggelse fra rundkjøringen på Vågsbygdveien langs Kirstens Park komplekset og til enden av dette prosjektet. Oppstamping av krysset mot sør vil medføre etablering av fortau på begge sider av stikkveien inn bak Kirsten Park og opp til skolen.



Figur 8: Illustrasjon på fasadeliv og gateløp (hentet fra presentasjon av planforslaget 27.06.23).

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer og føringer

Planforslaget hjemler utbygging av næring og boliger som ligger godt plassert langs kollektivaksen og ved sentrumsfunksjoner og andre offentlige tjenester. Dette er et godt eksempel på ønsket nasjonal by- og tettstedsutvikling – kompakt, sentralt, transformasjon og utviklende.

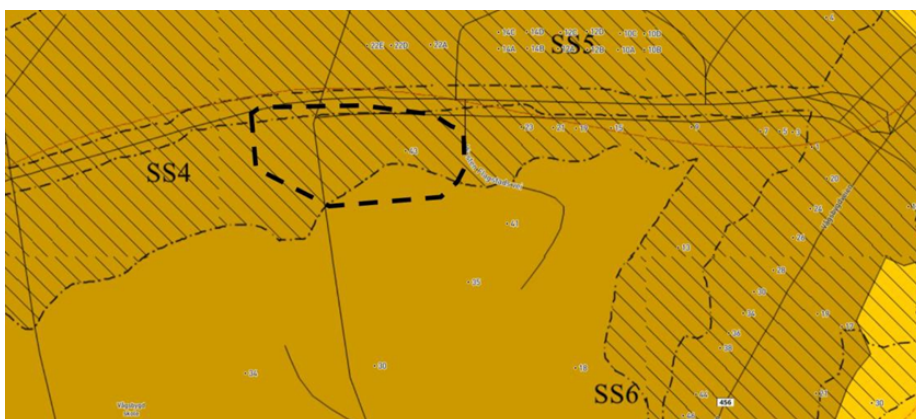
Kommuneplanens samfunnsdel

I samfunnsdelene 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.
4. Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Kommuneplanens arealdel

I Kommuneplanens arealdel for Kristiansand (vedtatt i 2011) er planområdet avsatt til sentrumsformål (SS6), og med hensynssone støy for nesten hele planområdet. I forslag til ny kommuneplan er planområdet også avsatt til sentrumsformål. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel.



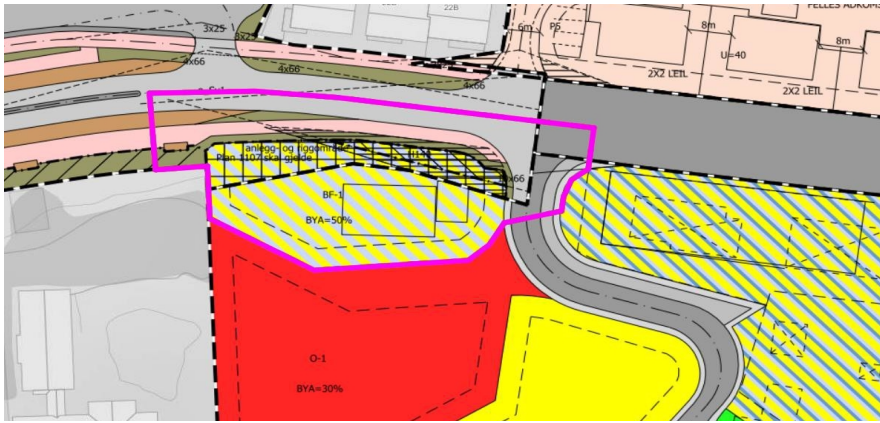
Figur 9: Utsnitt av kommuneplanens arealdel der planområdet er markert.

Gjeldende reguleringsplaner

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 m² uteoppholdsareal, og at balkong kan regnes inn i dette om de utgjør minimum 5 m². 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 m² 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 10: Utsnitt av overordnet, gjeldende reguleringsplan, Vågsbygd senterområde SS6 og Vågsbygd kollektivterminal. Planområdet er markert med lilla, stipla linje.

Planforslaget som fremmes har noen endringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder i all hovedsak følgende:

- Justering av frisiktsonen og formålsavgrensning mellom vei, fortau og byggeområde
- Muligheter for andre publikumsrettede formål i tillegg til forretning på bakkeplan.
- Justering av byggegrense mot sør
- Økning i utnyttelsen og antall boenheter
- Økning i høyde fra kote +29,9 til +33,5.

Plan og bygg sin vurdering av endringen omtales senere i saksframlegget.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.11.23 til 13.01.24. Det kom inn fem merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 08.01.24

- De mener planforslaget ivaretar og belyser relevante tema, og har ingen vesentlige merknader til de nasjonal eller regionale interessene de skal ivareta.
- De vil komme med to generelle anbefalinger:
 - at medvirkning med skoler gjennomføres i forbindelse med utarbeidelse av planen og ikke avvendes til offentlig ettersyn.
 - at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsarealene.

Plan og byggs kommentar

- Når det gjelder medvirkning med skolene har det vært kontakt med dem i utarbeidelsesfasen, og det ble tilbydd medvirkning. De ønsket selv å avvende offentlig ettersyn. Det har ikke kommet innspill fra skolene etter dette.
- Administrasjonen krever normalt ikke rekkefølgekrav til denne typen private arealer. Dette følger naturlig prosjektutviklingen. Plan og bygg kan ikke se at det er nødvendig å styre opparbeidelsen i dette prosjektet.

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, 19.12.23

- De har ingen merknader til saken.

Statens Vegvesen, 05.01.24

- De har ingen merknader til saken.

Kirsten Flagstads vei 17, 13.01.24

- Trekker sin tidligere innsigelse til planarbeidet.
- Ønsker å bli holdt orientert om videre saksgang.

Plan og byggs kommentar

- Plan og bygg tar til etterretning at det negative innspillet i forbindelse med oppstarten av planarbeidet har blitt trukket tilbake.
- Informasjon om videre saksgang vil bli fulgt opp.

Kirsten Flagstads vei 22E, 22.11.23

- Det reageres negativt på at høyden på bygget økes med en etasje, og at dette begrunnes med at nabobygget har fem etasjer. Inkludert heishus vil høyden potensielt bli seks etasjer for deler av bygget. Dette vil føre til en dramatisk ending av sol- og skyggsituasjonen for adressene nr. 22 A-E. Det reageres sterkt på at det åpnes for fem etasjer.
- De mener det er planlagt for lite parkering, og hvor skal det være gjesteparkering? De er lei av at deres private parkering benyttes av andre.
- De er undrende til at stikkveien inn til skolen kun skal være en sekundæradkomst for skolen. Det er lagt opp til sykkelparkering på denne siden av skolen. Dette tyder på at elevene vil benytte stikkveien. De frykter for de mye trafikantene. Det er mye trafikk og høy fart på Kirsten Flagstads vei. Det vil bli mer trafikk med denne utbyggingen. Er det i denne sammenheng tenkt på noen form for fartsdempende tiltak?
- Hvordan er anleggsgjennomføring planlagt? Det er ikke mye plass igjen i området. De frykter farlige situasjoner.
- De mener bygget ikke bør realiseres og heller tillegges skolens arealer.

Plan og byggs kommentar

- Forslagstiller har gjennomført flere sol- og skyggeanalyser for bebyggelsen de foreslår å bygge, jf. vedlegg 6 og 6A. Konklusjonen til plan og bygg er at endringen fra fire til fem etasjer, når det også reguleres inn krav til trapping og tilbaketrekking, ikke vil gi de dramatiske endringene som nr. 22E mener. Se også i vedlegg ti med forslagstillers kommentarer.
Det fremgår av bestemmelsene at heishus eller andre tekniske installasjoner ikke kan bygges opp mer enn 1,5 meter over kote +33,5 og maksimalt være på 20 m². Det er ikke tillatt med oppholdsareal på taket til 5. etasje. Plan og bygg er derfor ikke enig i at det er tillatt en «skjult» 6. etasje i reguleringen.
- Erfaring tilsier at 0,5 i parkeringsdekning vil være tilstrekkelig for denne typen boenheter mht. nærheten til sentrumsfunksjoner og kollektivholdepasser. Det er muligheter for gjesteparkering i nabobygget, Kirsten Park. Alternativet er å etablere 1-2 gateparkeringsplasser til gjester. Dette er ikke et godt alternativ mht. trafiksikkerhet og konflikt med utkjøring fra kollektivterminalen.
- Elevenes hovedadkomsten skal ikke være via denne stikkveien. Utviklingsprosjektet for skolen har definert hovedbruken for stikkveien til å være varelevering og ansattadkomst. Elevene vil ikke bli oppfordret til å benytte denne stikkveien, men vil heller ikke nektes. På bakgrunn av mulig trafikk fra myke trafikanter er det stilt krav til tosidig fortau langs denne avstikkeren. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse slik at prosjektet er ansvarlig for gjennomføring.
Flere fartsreducerende tiltak på Kirsten Flagstads vei er ikke ett forhold som omfattes av denne saken. Ingeniørvesenet er klar over situasjonen, men har foreløpig ingen planer om nye tiltak.
- Forslagstiller har svart ang. anleggsgjennomføring (vedlegg 10), og temaet er omtalt i saksframlegget under.
- Arealet er avsatt til kombinert forretning og bolig i gjeldende regulering. Antall boenheter er tilnærmet likt. Det er derfor ingen endringer av tidligere forutsetninger om trafikkbelastning. Lav parkeringsdekning er også et insitamant for redusert trafikkbelastning. Skolen er akkurat oppgradert og utvidet, og det er fortsatt noe arealreserver. Det er ikke aktuelt å tilføre dette arealet til skolen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort en kvalitetssikring av høydelinjen i plankartet for å sikre at trappingen av bygget ivaretas slik som volumene har vært illustrert gjennom prosessen. Dette har medført at høydelinjen for nedtrappingen mot vest er justert for 4. 3. og 2. etasje. Det er også gjort en justering av byggegrensen i det østre hjørnet av bygget. Siktelinjen på 2*20 er tatt ut av plankartet da denne skal håndteres i teknisk plan.

Ekstern medvirkning

Det har vært kommunisert med skolene om informasjon og medvirkning. De har i forbindelse med oppstartsvarslingen gitt beskjed om at de ønsker å avvente behovet for medvirkning i forbindelse med offentlig ettersyn, men har pekt på trafiksikkerhet som er punkt de vil være opptatt av. Trafiksikkerhet for elevene er ivaretatt i planforslaget. Skolene har ikke kommet med ytterligere innspill eller kommet med ønsker om medvirkning i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det har vært kontakt mellom forslagstiller og beboere i Kirstens Park.

Intern medvirkning

Saken har vært diskutert i samarbeidsgruppa. I tillegg har det vært en egen dialog med ingeniørvesenet om fortau, kryss og siktlinjer. Det er kommet til en løsning som ivaretar alles interesser. Kravet om publikumsfunksjoner ut mot Kirsten Flagstad vei og utforming av fasaden til bygget, som gir en tydelig gatestruktur, er løst i god dialog med planavdelingen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Dette er siste bygg før Vågsbygd kollektivterminal, og skal fullføre gateløpet som er påbegynt med Kirstens Park komplekset. Det foreslåtte bygningsgrepet mener plan og bygg at vil fungere godt på arealet. Det er tilpasset høydeforskjellen nord – sør, har en fin nedtrapping mot vest og hoveddelen av byggets fasade gir et sammenhengende gateløp langs Kirsten Flagstads vei. Samtidig tilfører fasadens inntrekkninger og utkrager et spennende element som er med på å aktivisere gateløpet.

Forslagstillers visjon har vært å aktivisere gaten både innenfra med utadrettede virksomheter, og utenfra gjennom fasadeuttrykket. Dette mener plan og bygg at de har fått til. Bygget etableres med en delvis tilbakefylt 1. etasje, som betyr at både nordsiden og sørsiden av bygget treffer terreng. Dette er positivt for formålene som etableres i de ulike etasjene.

Det har fra plan og bygg sin side vært fokus på å få til en bebyggelse som ivaretar en jevn fasade langs fortauet, slik at Kirsten Flagstads vei kan fungere som en bygate. Det har vært en god dialog med forslagstiller på dette punktet. Ingeniørvesenet har også vært en viktig medspiller i denne dialogen. Det er foreslått en løsning som både ivaretar fasaden mot gateløpet, sikten i krysset og framkommelighet for myke trafikanter.



Figur 11: Illustrasjon sett fra nordøst (hentet fra vedlegg 4).



Figur 12: Illustrasjon sett fra nord (hentet fra vedlegg 4).

På enkelte punkter utfordrer planforslaget gjeldende reguleringsplan. Plan og bygg sin samlede vurdering er at disse ikke er utfordrende sett opp mot prosjektet som helhet. Nærmere vurderinger er gjort under.

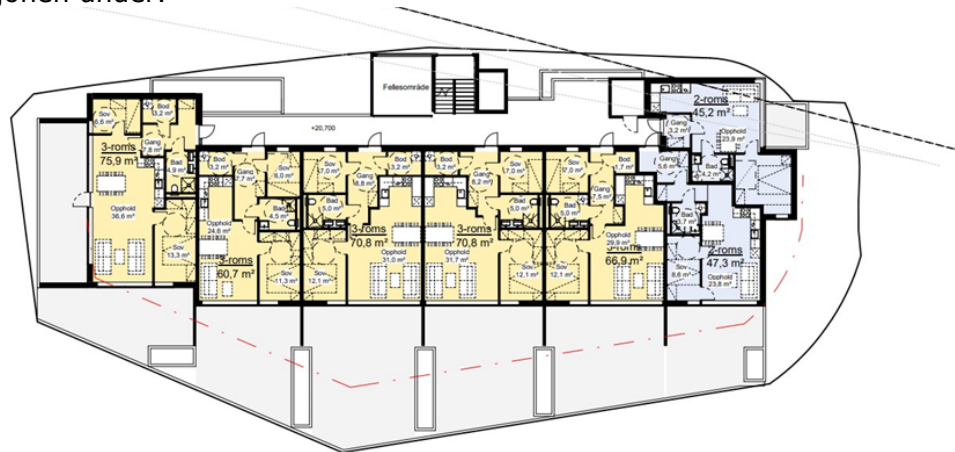
Formål

Formålene som tillates ut mot Kirsten Flagstads vei i 1. etasje er typiske publikumsfunksjoner for å sikre en aktiv fasade og gaterom. Plan og bygg ser det ikke som problematisk å tilføre denne typen formål som supplement til forretningsformålet. Dette gjør planforslaget mer fleksibelt. Samtidig har det vært viktig å beholde et minimumsareal til forretning og typiske publikumsfunksjoner slik at fasaden ut mot gaten gjenspeiler et aktivt rom. Formålet kontor er ikke tillatt i og med at det ikke er ønskelig med bedrifter som «lukker» fasaden for innsyn.

Å utvide byggegrensen mot sør for å kunne gi rom for et tilbakefylt bygg som dermed kan inneholde en «skjult» parkeringskjeller og annet logistikkareal vurderer plan og bygg som et godt grep. Terrenget gir rom for denne typen utforming av bebyggelsen.

Byggegrense og byggelinje

For å få nok areal for å etablere parkeringskjeller er altså byggegrensen mot sør utvidet til formåls grensen i sør. På grunn av høydeforskjellen vil taket på 1. etasje treffe inn mot eksisterende terreng i sør og tilbakefylling vil gjøre at 2. etasje vil treffe terrenget. Denne byggemåten er også benyttet i komplekset Kirstens Park. Bebyggelsen for 2. til og med 5. etasje vil da altså ligge innenfor byggegrensen som er gitt i gjeldende regulering – se illustrasjonen under.



Figur 13: Illustrasjon over 2. etasje. Den røde streken viser byggegrense fra gjeldende regulering.

Mot Kirsten Flagstads vei i nord er det regulert inn byggelinje som hovedregel. Byggelinje brukes for å sikre en fast plassering av fasade, som er med på å definere et tydelig gateløp. Å ha en langsgående fast plassering av fasaden har vært viktig i diskusjonen om utforming og plassering av bygget. På grunn av forslagstillers ønske om å bruke arkitektur som virkemiddel til å bygge gaterom og for sikre sikt i krysset, har det vært nødvending å gjøre avvik fra byggelinjen. Bestemmelse 1.1.3 er derfor spesifisert med illustrasjon og unntak for hvor det er byggelinje og hvor det er byggegrense. Plan og bygg mener dette vil tilfredsstillende de til dels motstridende interessene om; tydelig fasade, byliv i fasaden og trafiksikkerhet. Det er også stilt krav til variasjon i fasadematerialer og beplantning som en del av fasaden, for å gi et unikt uttrykk.

Utnyttelse

Utnyttelsen i gjeldende regulering er på 50 % BYA. Siden det tillates å etablere en større 1. etasje vil utnyttelsen av 1. etasje komme på ca. 82 % BYA, for 2. etasje ca. 65% BYA og for 3. til 5. etasje vil den være mindre enn 50% BYA.

Beliggenheten til planforslaget er i et definert sentrumsområde og tett på metroaksen. Dette er slike steder som administrasjonen setter krav til høy utnyttelse for nybygg. Plan og bygg mener økningen i utnyttelsen ikke er sjenerende eller for volumiøst. Trappingen i etasjer gjør at bygget vil bli tilpasset skalaen til omgivelsene.

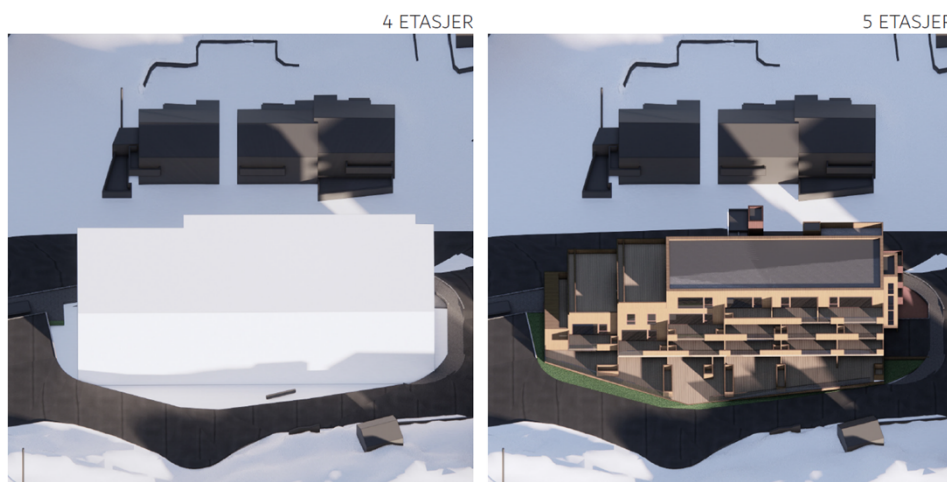
Det følger også en økning i antall boenheter fra 23 til 25. Plan og bygg mener denne økningen ikke går på kompromiss med hensyn til prosjektets og omgivelsenes kvaliteter.

Høyder

Når det gjelder økningen i høyde fra kote +29,90 til +33,5 for øverste gesims, så medfører dette en ekstra etasje. Den nye 5. etasjen vil være tilbaketrukket og dekker den østligste delen av bygget. Siden høydene trappes ned fra øst til vest og den nye etasjen i tillegg er tilbaketrukket, mener plan og bygg at denne vil ha liten påvirkning på nabobebyggelsen. Noen endringer med hensyn til sol- og skyggepåvirkning vil det bli, men dette er i all hovedsak endringer i hvor og når skyggen faller.

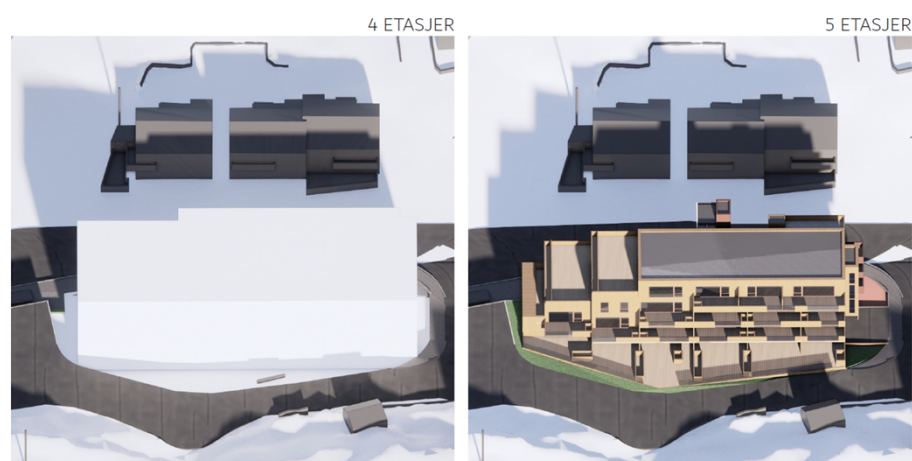
I forbindelse med innspillet fra nr. 22E er det gjennomført ytterligere sol- og skyggeanalyser. Tilleggsanalysen viser at det heller er en forbedring enn en forverring. Se utsnittene nedenfor hentet fra vedlegg 6A.

15. FEBRUAR 10:00



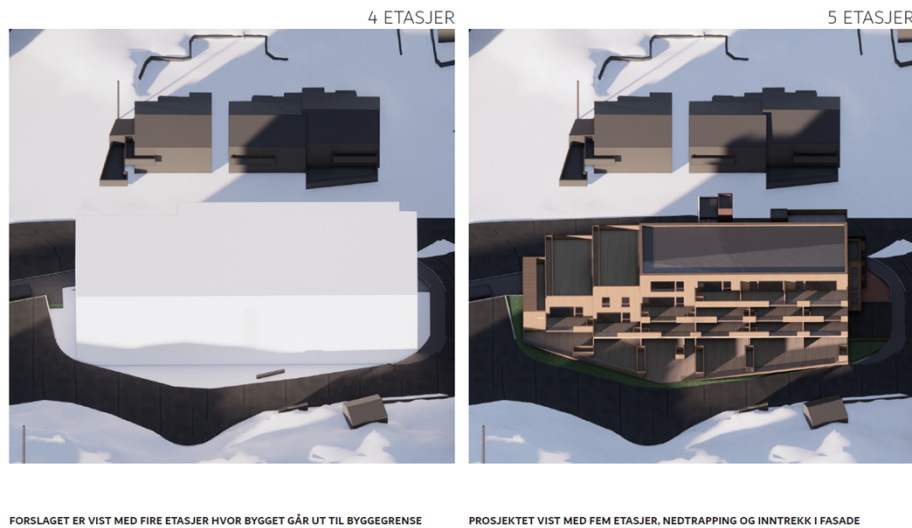
FORSLAGET ER VIST MED FIRE ETASJER HVOR BYGGET GÅR UT TIL BYGGEGRENSE

PROSJEKTET VIST MED FEM ETASJER, NEDTRAPPING OG INNTREKK I FASADE
15. FEBRUAR 12:00



FORSLAGET ER VIST MED FIRE ETASJER HVOR BYGGET GÅR UT TIL BYGGEGRENSE

PROSJEKTET VIST MED FEM ETASJER, NEDTRAPPING OG INNTREKK I FASADE



Ut fra en helhetsvurdering mener plan og bygg at med en inntrukken 5. etasje og nedtrapping av øvrige etasjer vil man få et bygg som er tilpasset omgivelsene bedre enn en flat 4. etasje. Plan og bygg presiseres at trapping og inntrekning er sikret i plankartet og bestemmelser, og derfor må følges. Gammel regulering har ingen krav til trapping eller tilbaketrekking. Plan og bygg konklusjon er at økningen i høyder har gitt en bedre mulighet til å forme et godt bygg og sette konkrete krav til utformingen.



Figur 14: Illustrasjon av bygget sett fra sør (hentet fra planbeskrivelsen).

Boligtilbud og bomiljø

Dette er ett av kommunens største sentrumsområder utenom Kvadraturen. Her anbefaler administrasjonen at det bygges med høy utnyttelse, og hvor det er tilrettelagt for næringsvirksomheter og boenheter i varierende størrelser.

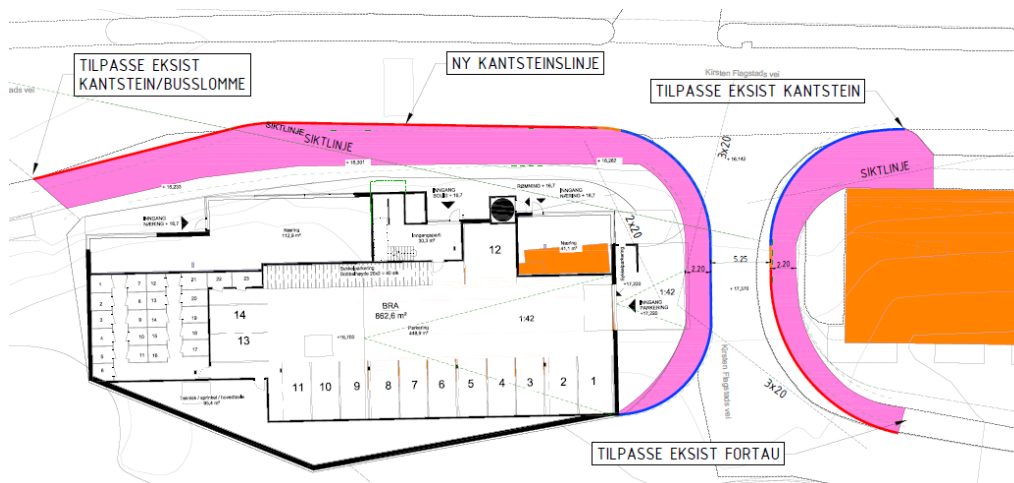
Plan og bygg mener planforslaget følger opp målene for Vågsbygd sentrum. Det er lagt inn krav til størrelser på leiligheter i bestemmelsene og minstekrav til publikumsrettet næringsvirksomhet. Det er god tilgang til offentlige uteområder og alle boenheter får egne private soner utenfor sine leiligheter.

Adkomst parkering, overvann og annen teknisk infrastruktur

Det er tilrettelagt for påkobling til offentlig teknisk infrastruktur. Brannvann er løst.

Påkobling med overvann er noe utfordrende, men det foreslått løsninger som vil håndtere de kravene som kommunen har. Flomvei vil være langs Kirsten Flagstads vei mot Auglandsbukta.

Adkomst er via Kirsten Flagstads vei og inn på en sidearm. Det er foreslått en oppstramming av krysset og tosidig fortau på sidearmen, i tillegg til justeringen av fortauet mot Kirsten Flagstad vei. Siktlinjen ut av krysset har vært gjenstand for en del diskusjon. Foreslått løsning ivaretar trafikksikkerhet og sikt samtidig som den gir et gateløp med en jevn byggelinje. Dette gjenspeiles i bestemmelsen hvor hjørnet på 1. etasje trekkes tilbake i siktsonen, men skal ha full bredde fra 2. etasje og opp.



Figur 15: Utsnitt av foreløpig teknisk plan (Cowi/Ingeniørvesenet Kristiansand kommune).

Det legges opp til en parkeringsdekning på maksimalt 0,5 plasser pr. boenhet og 1 pr. 100 m² BRA andre formål. Dette er forholdsvis lavt, men plan og bygg mener at plasseringen så nær Vågsbygd senter og rett ved kollektivholdeplass oppveier for dette. Det er noe gateparkering langs Kirsten Flagstads vei som kan benyttes til korttidsparkering, og det er tilgjengelig betalt gjestparkering i nabobygget Kirstens Park.

Det er avtalt med skolen og Kristiansand kommune at de kan benytte den nye nedgravde containerløsningen som er nyetablert for skolen. På denne måte får man en felles tømmefrekvens som er gunstig med hensyn til å få ned trafikken inn krysset.

Anleggsfase og utbygging

Siden området ligger i tett forbindelse med skolen og deres utearealer er det spesielt viktig at trafikksikkerhet ivaretas i anleggsfasen. Adkomsten inn fra Kirsten Flagstad vei er ikke hovedadkomsten til skolen, men det må likevel tas høyde for elev- og ansatt trafikk. I tillegg er dette hovedadkomst for varelevering ol. slik at den ikke kan stenges over lengre perioder.

For å ivareta en akseptabel adkomst i hele anleggsperioden mener plan og bygg at justering av krysset og etablering av tosidig fortau må gjennomføres først i anleggsprosessen. I en periode kan det aksepteres at det kun er fortau på en side. Konkret avtalte om ferdigstilling av det offentlige anlegget vil ivaretas gjennom utbyggingsavtalen. Dette gjelder også krav til kvartalslek i bydelsparken.

Kulturminner

Kulturminner eller -miljø er ikke aktuelle tema i planforslaget.

Barn og unges interesser

Selve tomten benytte ikke av barn og unge og planforslaget utløser ikke erstatningsarealer etter RPR for barn og unge.

Siden skolen er nærmeste nabo til planområdet, er trafikksikkerhet og adkomst blitt vurdert. Dette er omtalt under tidligere avsnitt. Det er av hensyn til fremtidig

naboforhold bedd om at forslagstiller er tydelige i informasjon til kjøpere om nærheten til skolen, skolegården og varelevering, slik at det ikke dette kan trekkes frem som sjenerende støy/ aktivitet på et senere tidspunkt.

Universell utforming

Dette vil bli ivaretatt igjennom teknisk forskrift. Det er heis i bygget som gir alle trinnfri tilgang til felles utearealer.

Matjord

Planforslaget omdisponerer ikke matjord.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekklisten for risiko og sårbarhet er vedlagt. Det er ikke kommet opp forhold i denne som medfører at det er behov for å gå videre med en full ROS-analyse. Det henvises ellers til sjekklisten og til planbeskrivelsen.

Forurensning – støy, luft og grunnforhold

Det henvises til omtale i planbeskrivelsen knyttet til støy, luft og grunnforhold. Det er ikke forhold rundt disse temaene som kreve krav til ytterligere utredninger. Støy blir ivaretatt med gjennomgående leiligheter og ev. noe skjerming på utearealer hvis de skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Klima- og miljøkonsekvenser

Arealet er avsatt til sentrumsbebyggelse og er bebygd pr i dag, selv om det er med en enebolig. Arealbruken utgjør en bedre utnyttelse av arealet, men det kan bli noe mer harde/ikke absorberende overflater for overvann. På dette punktet kan det gjøres avbøtende tiltak som fordøyer og absorberer. Til sammenligning har også arealet pr. i dag noe fjell i dagens som gir lite absorbering og rask avrenning.

Med hensyn til transport er plasseringen til planområdet og funksjonene bra. Planområdet er plassert med umiddelbar nærhet til kollektivholdeplass, barne- og ungdomsskole, videregående skole, idrettsplass og Vågsbygd senter, som dekker alle daglige behov. Beboere har de fleste daglige gjøremål innen sykkel- og gangavstand og ligger på bussmetroens hovedtrasé.

Dagens bygningsmasse kan ikke gjenbrukes, men det stilles krav til tre eller annet materiale som kan oppnå tilsvarende klimabelastning.

Plan og bygg anser planforslaget som fornuftig, og vil med god planlegging av anleggsperiode og materialbruk gi positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av hagearealer, bebyggelse eller vei. Det er ingen registreringer i offentlige baser knyttet til viktig naturmangfold, arter eller svartlistede arter. På grunn av arealets beskaffenhet er det ikke vurdert som nødvendig å gjøre ytterligere undersøkelser. Kunnskapsgrunnlaget ansees som godt nok.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent og vil ikke komme i konflikt med naturmangfold. Det er ikke vurdert som nødvendig å benytte seg av føre-var prinsippet.

§ 10 Samlet belastning

Det vil ikke være negative konsekvenser for den samlede belastningen på naturmangfoldet på grunn av utviklingen av planområdet.

§ 11 Kostnader og §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Kostander vil bæres av forslagstiller. Hvis det skulle dukke opp forhold rundt artsmangfold el. som skulle kreve spesielle tiltak vil anerkjente metoder benyttes.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har infrastruktur som i hovedsak allerede driftes av kommunen, men fortauet opp til skolen, ca. 30 meter, vil medføre ca. 5000,- (2023-priser) i ekstra driftsutgifter årlig.

Planområdet ha ingen egne fri- eller parkområder, men vil bidra til opparbeidelse kvartalslekaplassen i Bydelsparken. Drift av arealer er allerede inne i de kommunale budsjettene og medfører ikke noen ytterligere økning i driftsutgiftene.

De økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Plan og bygg mener foreslått bygningsvolum vil fungere godt på arealet. Bygget og funksjonene er tilpasset høydeforskjellen nord – sør, har en fin nedtrapping av høyder mot vest og hovedinntrykket av byggets fasade vil fortsette å gi et jevnt gateløp langs Kirsten Flagstads vei. Forslagstillers visjon har vært å aktivisere gaten både innenfra og utenfra via fasadeuttrykket. Dette mener plan og bygg at de har lyktes med.

Planforslaget endres noen sammenlignet med gjeldende regulering med hensyn til utnyttelse, byggegrense, antall enheter og høyder. Samlet sett mener plan og bygg at løsningene som vises er bra og at endringene gir lite negativ påvirkning for omgivelsene. Endring i høyde er alltid kontroversielt. I dette tilfellet vil den ekstra etasjen bare dekke en del av bygget og gir lite forskjell i sol-skyggevirking for nabobebyggelsen. Den gir også rom for å formgi de øvrige etasjene med nedtrapping.

Det har vært en god dialog mellom plan og bygg, ingeniørvesenet og forslagstiller for å etablere et tydelig fasade- og gateløp langs Kirsten Flagstads vei. Foreslått løsning ivaretar både en aktiv og tydelige fasade, sikt i krysset og framkommelighet for myke trafikanter.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Ellinor Borgi, 02.02.2024