

VOLLEBERG – DETALJREGULERING

PLAN ID 1598

PLANBESKRIVELSE – 01.09.2023



PLAN OG BYGG
KRISTIANSAND KOMMUNE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planområdet	3
2.1. Planavgrensning	4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3. Rammer og premisser	5
3.1. Overordna føringer og planer	5
3.2. Reguleringsplaner	6
4. Planforslaget	8
4.1. Hovedgrep	8
4.2. Boliger	9
4.3. Øvrig bebyggelse	9
4.4. Veier	9
4.5. Grønnstruktur - friområder	10
4.6. Kommunalteknisk anlegg	10
4.7. Hensynssoner	10
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	11
6. Planprosess og medvirkning	11
6.1. Varsel om oppstart av planarbeid	11
6.2. Medvirkning	13
7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget	13
8. Vedlegg	13

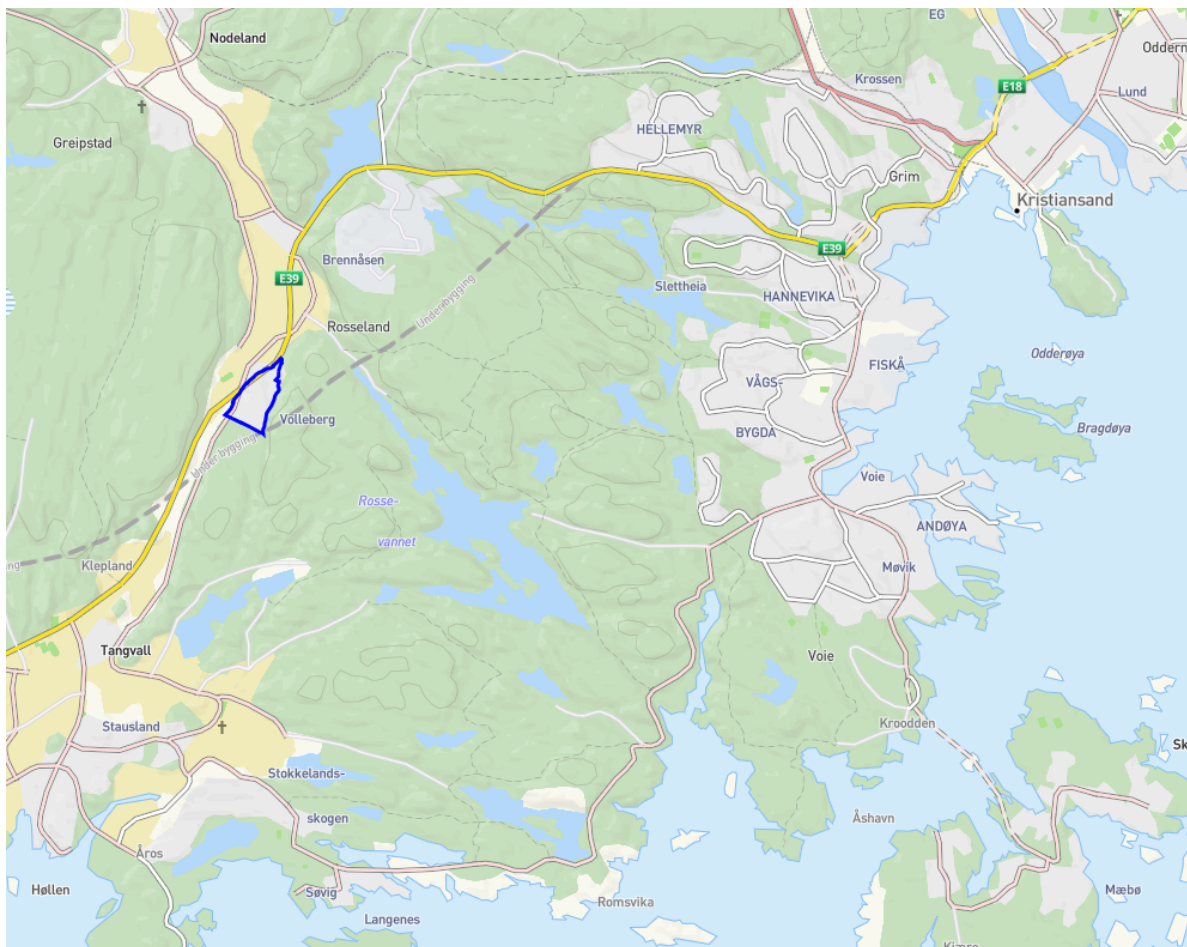
1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Boligområdet Volleberg omfattes av seks reguleringsplaner fra 60-tallet og framover. Området er bygget med utgangspunkt i disse planene, men reguleringsplanene er bare delvis fulgt. Stedvis er det stor forskjell mellom hva plankartet viser, og hvordan eiendomsgrenser og vei er plassert. Dette medfører at deler av opparbeidede boligtomter f.eks. vises som friområder i gjeldende plan selv om dette aldri har vært intensjonen. Planene mangler også utnyttelsesgrad og byggegrenser. Forholdene omtalt her fører derfor til at mange saker som i utgangspunktet er helt kurante må behandles som dispensasjoner. Kommunens byggesaksavdeling opplever behandling av saker på Volleberg som komplisert og problematisk.

Bakgrunnen for planarbeidet er at Songdalen kommunestyre vedtok at planene skulle oppdateres, slik at grunneierne slipper dispensasjonssøknader for små tiltak (garasjer, mindre tilbygg osv). På bakgrunn av denne situasjonen har plan og bygg satt i gang arbeidet med en samlet oppgradering av disse seks reguleringsplanene. Dette vil være gunstig både for den enkelte private søker og for kommunens saksbehandlere. Planarbeidet innebærer ikke fortetting eller ny infrastruktur (veier eller lekeplasser), og dagens utnyttelse vil bli videreført i ny plan.

Det ble varslet oppstart av planarbeid juni 2021. Utarbeiding av rapporten for skredfarevurdering og avklaring av opparbeiding av arealer over tunnellutslaget har medført at planforslaget har ligget i bero fram til nå.

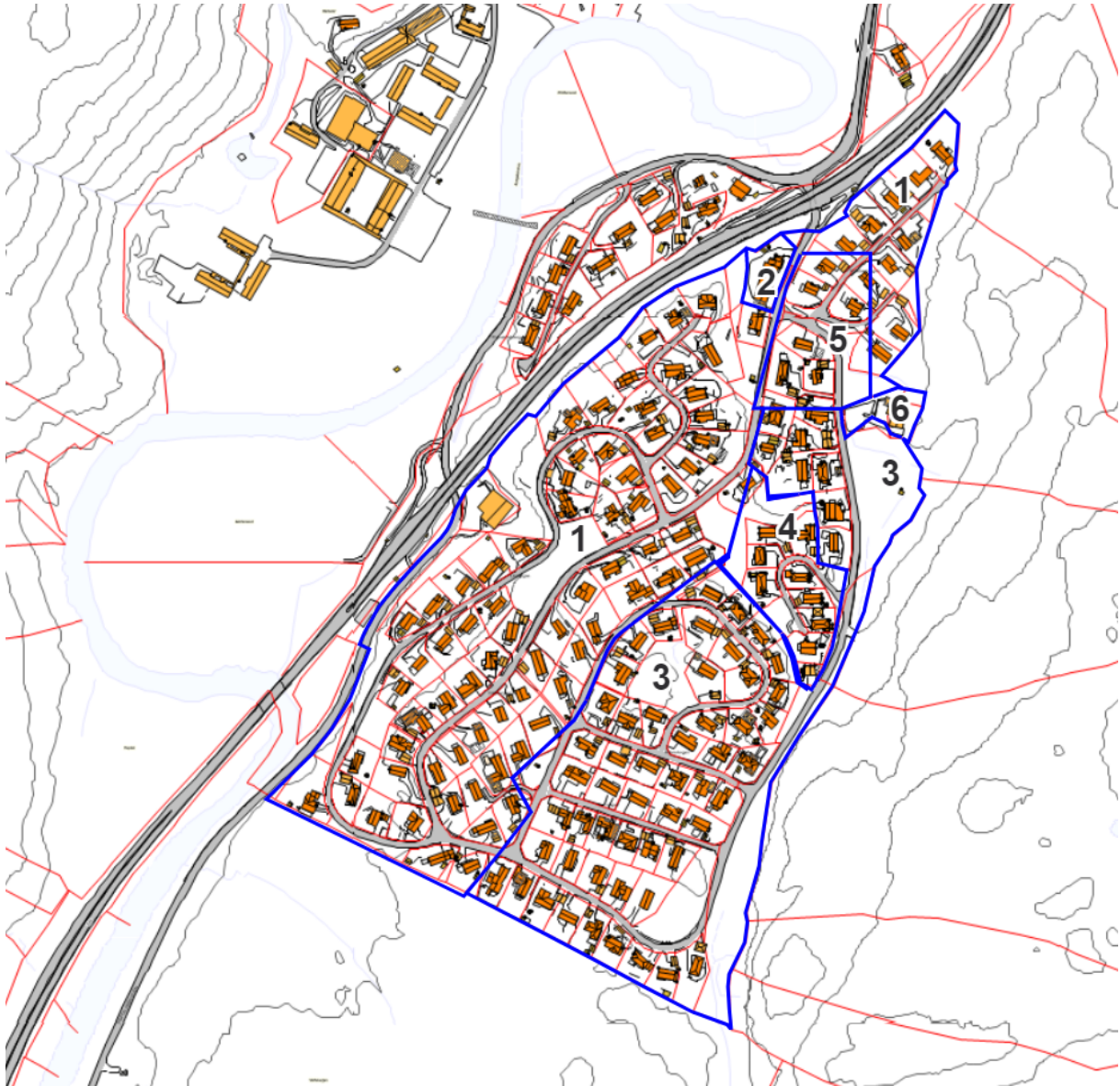
2. PLANOMRÅDET



Planområdets plassering

2.1. Planavgrensning

Volleberg ligger mellom Brennåsen og Tangvall, sørøst for dagens E39, og omfatter et areal på omtrent 235 000 m² med omtrent 150 private eiendommer.



Planens avgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse fra 60- og 70-tallet og framstår som helhetlig. Bebyggelsen har saltak eller valmtak, mange garasjer har samme takutforming og takvinkel som boligen. Det er mye innslag av grønt, og tomtene varierer i størrelse fra 630 til 1800 m².

Rosselandsveien 199 (lager/industribygg) og Rosseland bedehus ligger adskilt fra boligene med egen adkomst og parkering. Bedehuset ligger inne i selve boligområdet, mens Rosselandsveien 199 henvender seg mot Rosselandsveien og ikke er en del av boligområdet.

Veiene i området er opparbeidet med 5-6 meters bredde uten fortau.

Terrenget er kupert. Mot øst er det bratte stup og skråninger. Deler av bebyggelsen ligger inn mot disse, og er rasutsatt. Mot vest ligger tidligere E39. Søndre del av området er berørt av veiutbygging (ny E39), ett av bolighusene her er revet.



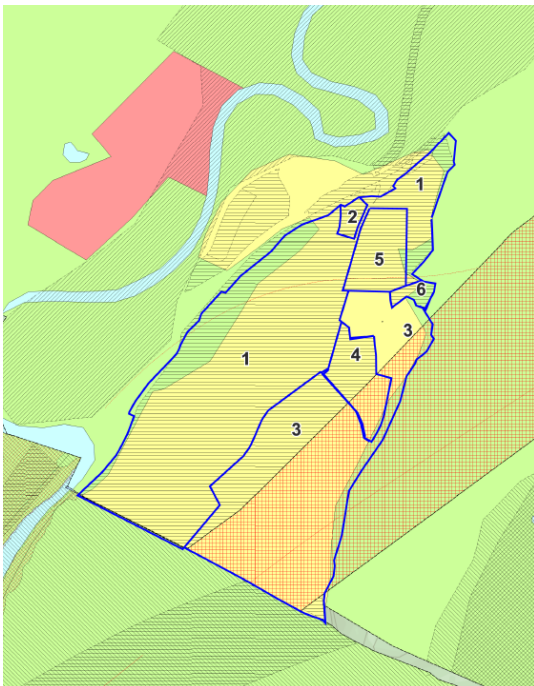
Området sett fra vest

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplanen

Områdene er vist som bolig- og friområder. Rød krysskravur viser tidligere båndlegging av et område for regulering av omkjøringsveien (se neste punkt 3.2).

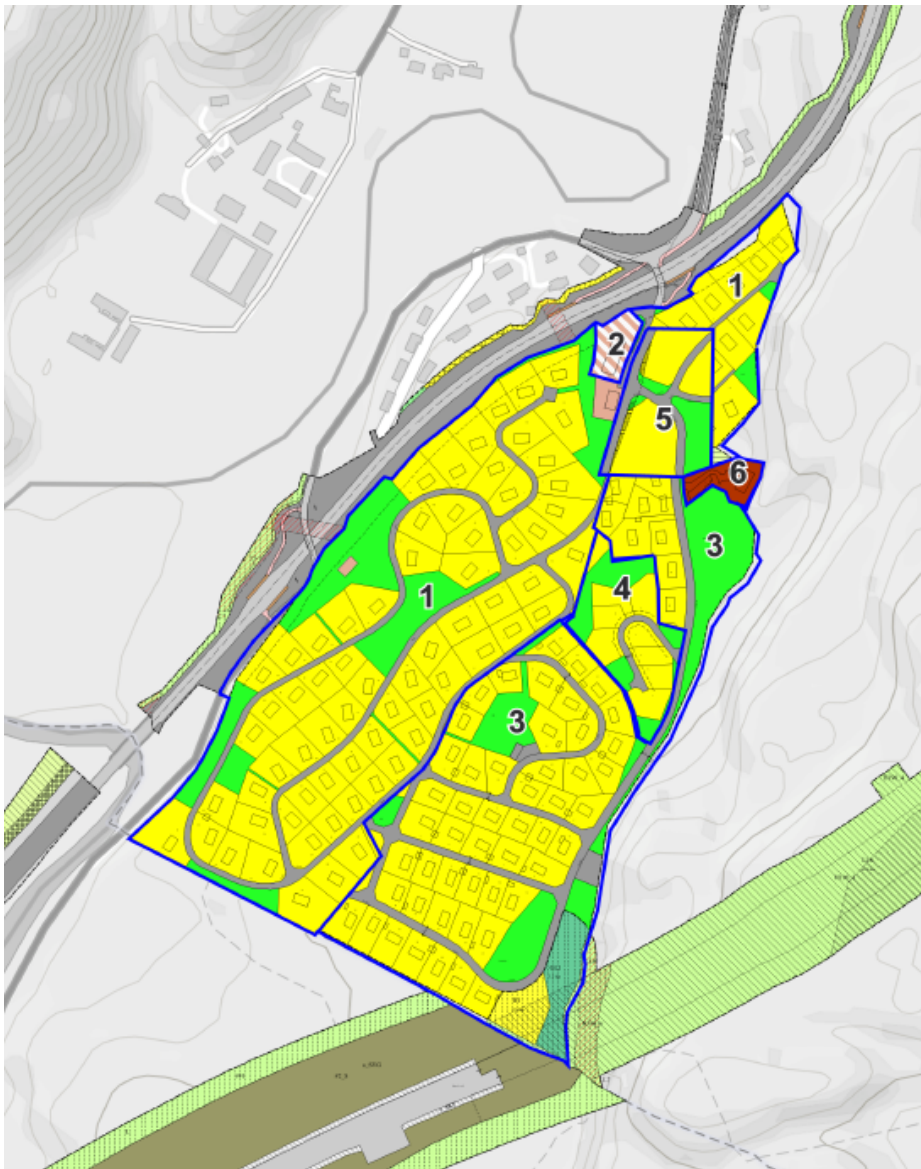


Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.2. Reguleringsplaner

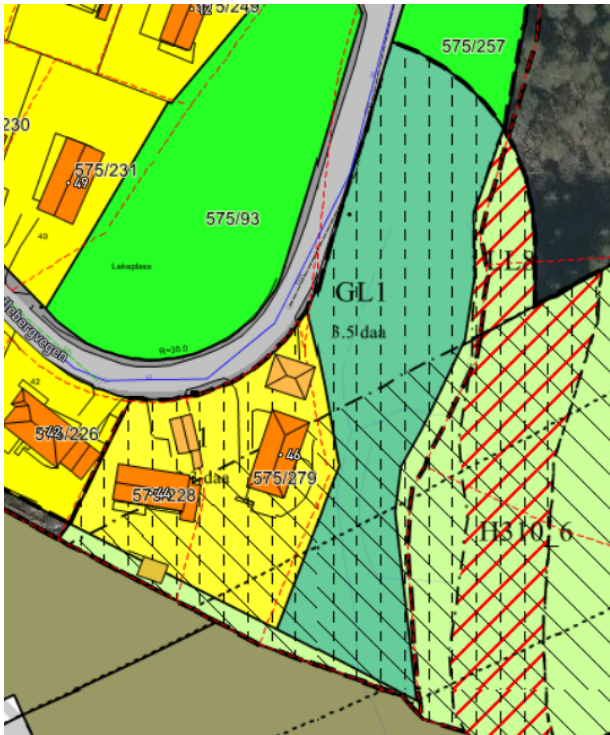
Kartet under viser planene som inngår i den nye planen. I hovedsak omfatter planene boliger, veier og friområder. Unntaket er plan 6 som kun omfatter bedehuset.

1. Reguleringsplan for Volleberg 1, plan-ID: 19651112, 12.11.1965
 - I øst er det vist et bygg avsatt til verksted, omgitt av grøntarealer. I dag er det et bygg på 2 etasjer med næringsvirksomhet og tilhørende parkerings- og adkomstarealer her (Kristiansand Varebilsenter AS).
 - I nord, like sør for plan 2, er et areal avsatt til verksted. I dag er det en bolig her, og eiendommen har aldri vært i bruk som verksted.
2. Reguleringsendring Volleberg I - Rekkehus Volleveggen 2, plan-ID: 19821124_1, 24.11.1982
 - Gjeldende plan viser kombinert formål forretning/bolig/lager. Det har aldri vært forretning her, i dag er det rekkehus her.
3. Reguleringsplan for Volleberg 2, plan-ID: 19720204, 04.02.1972
4. Reguleringsplan for Volleberg II, plan-ID: 19780510, 10.05.1978
5. Reguleringsplan for ny kryssutforming Volleveggen/Lyngvegen, plan-ID: 19790525, 20.12.1978
6. Reguleringsplan Volleberg Bedehus, plan-ID: 19800424, 24.04.1980
 - Volleberg Bedehus med tilhørende parkeringsplass



Reguleringsplan for E39

Søndre del av Vollebergområdet (nr. 3 på forrige side) er berørt av reguleringsplan for omkjøringsveien, *Detaljregulering for E39 Kristiansand vest - Søgne øst, plan-ID 201605, 21.06.2017.*



Detaljregulering for E39



Opprinnelig plan (nr 3 forrige side)

Planen for E39 omfatter boligeiendommene Vollebergveien 44 og 46 samt lekeplass GL1 (i planforslaget vist som o_GF15). I *Detaljregulering for E39* er disse regulert til midlertidig riggområde (vist med loddrette stiplede linjer), og bestemmelsene sier at ett år etter at veianlegget er ferdigstilt skal opprinnelig plan gjelde. Opprinnelig plan er *Reguleringsplan for Volleberg 2, plan-ID: 19720204, 04.02.1972* og er vist på oversikten på forrige side (nr. 3).

Detaljregulering for E39 har bestemmelser om opparbeiding/tilbakeføring av riggområdet over tunnellutslaget og om erstatningsarealer. Velforeninga har ment at opparbeiding/tilbakeføring av midlertidige riggarealer kunne knyttes opp mot pågående planarbeid. Dette planarbeidet ble derfor stilt i bero inntil disse problemstillingene var avklart. Oppfølging av disse tiltakene er nå håndtert som del av veiplanen og er avsluttet. Ny E39 mellom Kristiansand og Mandal ble åpnet 24. november 2022.

4.2. Boliger

Boligene er vist med feltene BFS1-21.

Eksisterende bebyggelse inngår slik de er på tidspunkt av vedtak, med den utnyttelse eiendommen hadde da. Det legges ikke opp til fortetting i området, og fradeling av nye enheter tillates ikke. Området anses for utbygd, men det må likevel forventes at enkelte grunneiere ønsker mindre utvidelser. I bestemmelser gis det derfor rom for utvidelser på 50 m² på hver eiendom. Det ble vurdert å oppgi denne muligheten som bebygd areal, BYA, i prosentandel av tomt. Men med den variasjon det er i tomtestørrelser ville dette komme veldig skjevt ut. Tomtestørrelsene varierer fra 630 til 1800 m², og BYA i området i dag varierer fra 9 til 33 %.

Vollebergveien 2 (575/139) er i gjeldende plan regulert til kombinert formål forretning/bolig/lager. I dag er det rekkehus på eiendommen. Vollebergveien 4 (575/138) er i gjeldende plan regulert til verksted. Etter hva vi kjenner til har begge disse eiendommene ikke vært vært brukt til annet enn boligformål, og de inngår derfor med dette formål i planforslaget.

Byggegrenser er angitt for hvert felt – ikke for hver enkelt eiendom. For boliger vil regelen om 4 meters avstand til naboeiendom gjelde. Det er egne bestemmelser om garasjer. Dersom det oppstår tvil om eiendomsgrenser og avstander må dette avklares med innmåling av grensene. Mot nordvest er byggegrense mot E39 i gjeldende plan videreført. Stedvis er byggegrense foreslått trukket tilbake av terrengmessige hensyn. Grensa er ellers trukket bort fra hensynssone kraftlinje.

I sør ligger to boligeiendommer Vollebergveien 44 og 46 tett opp mot ny vei/tunnellutslag (felt BFS21 i planforslaget). Nye Veier erhvervet disse eiendommene i forbindelse med veiutbyggingen, og de ble begge regulert til midlertidig riggområde i gjeldende plan. Bygningene på nr 46 er revet, men kan ifølge planforslaget gjenoppføres med omtrent tilsvarende utnyttelse som de som ble revet.

4.3. Øvrig bebyggelse

Vollebergveien 60 – Rosseland Bedehus

Bedehuset ligger i boligområdet, men for seg selv med egen adkomst og parkeringsplass. Dagens bebygde areal er på 390 m² BYA. I forslag til bestemmelser er tillatt BYA på 550 m².

Rosselandsveien 188 - lager/industribygg

Bygget ligger for seg selv utenfor og lavere enn boligområdet og har egen adkomst fra Rosselandsveien. Eier er Kristiansand Varebilsenter som også holder til her. Dagens bebygde arealer er på 620 m² BYA med en høyde på 27,8. I forslag til bestemmelser er tillatt BYA på 750 m² og en gesimshøyde på kote 31,8. Tilstøtende boligeiendommer har uteareal mot nordvest på kote 34 og 39 (hhv Lindveien 39 og 41). Økt høyde vil derfor ikke være til sjenanse for boliger på tilstøtende eiendommer.

4.4. Veier

Veiene inngår i planen slik de er bygget i dag. Det medfører at noe av veiformålet blir liggende på privat eiendom. Det er ikke intensjon om å løse inn disse arealene, kun å stadfeste dagens bruk.

Veiene o_SV1-5, o_SV7 og o_SV9-12 er offentlige.

To av de mindre veiene har ikke kommunalt vedlikehold, men kommunen vil fortsatt stå som hjemmelshaver. Dette gjelder SV6 og SV8.

4.5. Grønnstruktur - friområder

Friområdene er vist med feltene o_GF1-23. På noen av disse er det etablert baner og lekeplass, mens andre ligger mer som bufferarealer i bratt terreng mellom boligene. I store trekk er disse i samsvar med det som er vist i gjeldende plan, men justert etter eiendomsgrensene. Det kan etableres lekeplass/ballbaner innenfor områdene. Det kan etableres utfartsparkering i o_GF15.

Planforslaget innebærer ingen tiltak/opparbeiding i friområdene.

4.6. Kommunalteknisk anlegg

Det er ingen endring av kommunaltekniske anlegg.

Det er vist fire eksisterende nettstasjoner – BE1-4. Disse har en byggeforbudssone på 5 meter.

4.7. Hensynssoner

Faresone – ras/steinsprang – H310 1-5

Deler av området ligger tett inn mot bratt terreng, og særlig boligene i nord ligger utsatt til for steinsprang eller ras. Det ble utført sikringsarbeider her i 2020 (vedlegg 5). Området ble undersøkt i 2022, og det er laget en rapport (vedlegg 3 og 4). Plankartet viser to sikkerhetssoner:

- Sikkerhetssone H310_1 på plankartet er områder som i skredfarevurderingen er registrert i sikkerhetsklasse S1. Her tillates ikke boligbebyggelse, dvs det tillates kun garasjer og uthus.
- Sikkerhetssonene H310_2-5 på plankartet er områder som i skredfarevurderingen er registrert i sikkerhetsklassene S2 og S3. Her tillates eneboligbebyggelse, i samsvar med dagens situasjon. (Sikkerhetsklasse 2 omfatter enebolig, tomannsbolig og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter. Sikkerhetsklasse 3 omfatter eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter. For begge klassene er det også oppgitt andre formål, men det er ikke aktuelt her).

Faresone – leirskred – H390 1-2

To arealer i nord, på boligeiendommer, er vist som faresone leirskred. NVE har registrert området som en kvikkleiresone med faregradsklasse middels og risikoklasse 3 (1909 Dalland).

Mindre arbeider som garasje, bod og tilbygg/påbygg inn til 50 m² til eksisterende bebyggelse kan utføres uten utredning dersom de er i samsvar med anbefalingene i NVE Veileder 1/2019, vedlegg 2.

Ved tiltak som terrengbearbeiding og bakkeplanering skal det utarbeides geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet. Utredning og plan skal utarbeides av geoteknisk fagkyndig. Dette vil være tiltak der det benyttes maskiner for graving og flytting av masser, f.eks. ved byggearbeider.

Faresone – høyspent – H370 1-6

Gjennom området går det høyspentlinje. Det er en byggeforbudssone på 15 meter, dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel.

Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon/trafomast til nærmeste bygningsdel.

Hensynssone – tunnell – H190 1

Hensynssone vist i *Detaljregulering for E39 Kristiansand vest - Søgne øst, plan-ID 201605, 21.06.2017* er videreført i denne planen med denne bestemmelse: «I sikringssonen over tunnelen er det ikke lov med tiltak i grunnen som sprengning, peleramming, boring eller annet som kan medføre skade på tunnelen eller arealer i sikringssonen».

Båndleggingssone høyspentlinje (H740 1)

Et lite område i sør er båndlagt for avklaring av plassering av ny høyspentlinje. Den planlagte «Kystlinjen» går fra Kulia via Leire (begge i Kristiansand) og videre mot Vallemoen i Kvinesdal.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det er ingen rekkefølgekrav i planen, og planen får ingen følger ut over ordinær kommunal drift og vedlikehold. Unntak fra dette er rundkjøring/snuareal vist innerst i vei o_SV2. Ingeniørvesent har satt av midler til opparbeiding av denne.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeid ble varslet 30.06.21 med frist for uttalelse 03.09.2021. På grunn av en mindre utvidelse av planområdet ble det sendt ut ny varsling 30.08.2021 med frist for uttalelse 10.09.21. Det kom inn 7 merknader. Disse er gjengitt og kommentert under.

1. Statens Vegvesen, 18.08.21

Ingen merknad.

2. Statsforvalteren i Agder, 16.08.21

Positivt med planmessig opprydding. Slik rammen for arbeidet er presentert kan vi ikke se at de nasjonale og viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta vil bli berørt, og har derfor ingen spesielle merknader nå. Dersom det skulle dukke opp realitetsendringer i planarbeidet som berører våre interesser, ber vi om å bli orientert om dette

3. Agder fylkeskommune, 24.08.2021

Ingen merknad.

4. Eier av Lindeveien 43, 27.08.2021

Ønsker at eiendommen i sin helhet vises som gul.

Kommentar: Dette er fulgt opp i planforslaget.

5. Agder Energi, 18.08.21

Følgende byggeforbudssoner må tegnes inn på plankart:

- Byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel.
- Byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon/trafomast til nærmeste bygningsdel.

Kommentar: Byggeforbudssonene er tegnet inn på plankartet.

6. Volleberg velforening, 18.08.21 (i tillegg kart med påtegning)

1. Det må ivaretas fellesareal til lek (C1-3) samt et større ansvar for vedlikehold av eksisterende stikkvei.
 - (C1 er vist som o_GF15 på plankartet).
 - (C2 er vist som o_GF5 på plankartet).
 - (C3 er vist som o_GF17 på plankartet).
 - (Eksisterende stikkvei er vist som o_GF18 på plankartet).
2. C1 er midlertidig riggområde i forbindelse med ny E39, ønskes at dette areal beholdes i ny plan. Vi mener at definisjon av lek er annerledes enn et friareal.
3. Ønsker også at C1 kan utvides som vist for å kunne benytte området til fjellklatring. Både Kristiansand og Søgne Klatreklubb ønsker å etablere noe her.
4. Kommunen har varslet om at eksisterende lekeplass i Lyngvegen ikke kan brukes til dette pga rasfare. Det er ikke gjort sikringstiltak, og vi ønsker at denne plassen i stedet kan legges til område vist som C2.
5. C3 er eksisterende lekeareal – dette bør også omfatte markert trekant.
6. Ved siden av eksisterende lekeområdet C1 bør det anlegges parkeringsplass for turgåere. Området er innfartsåre for turgåere, og her er tidligere anlagt et lite areal til parkering. Velforeninga har også tidligere vært med å støttet med midler til å anlegge gruset sti inn på heia i dette området.
7. Eksisterende balløkke bør registreres som lek.
8. GF3 ønskes regulert som fremtidig fellesparkering.
9. Stikkvei fra Vollebergvegen til krysset Hasselvegen/Bjørkevegen (o_GF18 på plankartet) bør registreres som stikkvei for gående og syklende. Dette gir god adgang til lekeplassen fra flere hus på andre siden.
10. Etter det vi kjenner til så er dagens krav til avstand til lekeareal på ca 150 meter i luftstrekning i nye felt. Dette bør fanges opp i en justert plan. Ansvar for vedlikehold bør ligge hos kommunen for en forsvarlig og brukende stikkvei for gående, terrenget her er også egnet til en fin passasje for rullestolbrukere pga svak stigning her.
11. Vi tar utgangspunkt i at når planarbeidet er gjort mere detaljert, at det da er mulighet for innspill både fra velforening og for private.
12. Det er viktig at alle beboere er kjent med planforslaget, selv om det meste er positivt.
13. Det er for lite med tillatt utbygging på inntil 30 m². Det vil være en foringelse av dagens romslige plan som ikke har fastsatt utnyttelse. Det bør derfor være mulig å sette en høy grad av utnyttelse, f.eks 40 %.

Kommentar:

1. C1-3 er sikret i planforslaget. Vedlikehold av lekeplasser/friområder er ikke tema i plansaken. I bestemmelsene gis anledning til å etablere lekeplass i de områdene som er hensiktsmessig til slik bruk.
2. C1 er vist som o_GF15 i planforslaget.
3. Det er ikke aktuelt å utvide C1 utover gjeldende plangrense/eiendomsgrense. Eventuell klatrevirksomhet i friområdet utenfor denne reguleringsplanen må avklares med grunneier. Vi gjør oppmerksom på at fjellskrenten her er regulert som rasfareområde i denne og tilstøtende plan.
4. Den lekeplassen som ikke lenger kan brukes til dette pga rasfaren er vist som o_GF2 på plankartet. Det er fullt mulig legge til rette for en lekeplass innenfor o_GF5 som velforeningen ønsker.
5. C3 (o_GF17) omfatter markert trekant.
6. Bestemmelsene sikrer at det kan tilrettelegges for utfartsparkering.
7. Eksisterende balløkke reguleres til friområde – o_GF16.
8. Kommunen ønsker ikke å omregulere o_GF3 til parkering.
9. Snarvei o_GF18 inngår med dagens bredde og stigning.

10. Revidering av de gamle planene medfører ikke til at lekeplassituasjonen eller vedlikeholdsbehovet vurderes på nytt.
11. Under denne høringsfasen er det anledning til å komme med innspill til planen.
12. Alle beboere er varslet ved planoppstart og er varslet ved denne høringa, og alle beboere vil få planforslaget til uttalelse.
13. Det er foreslått i bestemmelsene å kunne utvide med 50 m². Under pkt 4.2 er dette med BYA (bebygd areal i prosent av tomt) drøftet.

7. Volleberg bedehus, 18.08.21 (mm)

Ønsker å utvide med parkeringsplasser (mot sørøst – vist på skisse).

Kommentar:

- *Området er befart med parkvesenet som fraråder utfylling sørøstover ned mot myrområdet (i friområde o_GF7). Forslagsstiller ble anbefalt å se på en mulighet for utvidelse av parkeringsplassen mot nord (i friområde o_GF5) hvor det allerede er fylt ut.*

6.2. Medvirkning

Det har vært gjennomført møte med velforeninga i området og med representant for bedehuset. Disse fikk tilsendt planforslaget før politisk behandling (juni 2022).

I løpet av høsten 2022 og våren 2023 var det møter vedr opparbeiding av arealer over tunellokket (se pkt 3.2). Både Nye Veier og velforeninga har deltatt på møtene.

Det har også vært dialog med Nye Veier vedr Vollebergveien 44 og 46.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planendringen vil bidra til en enklere og mer forutsigbar byggesaksbehandling enn i dag. Dette vil være en stor fordel både for kommunens ansatte på byggesaksavdelinga og ikke minst for beboere og grunneiere og andre som kommer til å søke om byggetiltak i området.

8. VEDLEGG

1. Risiko- og sårbarhetsvurdering
2. Kommentarer til varsel om oppstart
3. G-rap-01_v2 Skredfarevurdering Volleberg
4. Faresonekart_Volleberg_v2
5. G-not-01 Volleberg
6. Kvikkleiresone_1909_17-12-2021_faktaark
7. Uttalelser til varsel om oppstart