

Oppdragsgiver: Vestre Strømme AS
Oppdragsnavn: Strømme N4 og N5 Detaljregulering
Oppdragsnummer: 639079-01
Utarbeidet av: Johan Nyland
Oppdragsleder: Johan Nyland
Dato: 15.01.2024
Versjon: 02

Planinitiativ for felt N4 og N5 på Strømme



Figur 1: Lokalisering av planområdet er markert med rød sirkel.

Lokalisering: Området som søkes detaljregulert ligger på Strømme i Randesund i Kristiansand kommune.

Forslagsstiller: HSH Utvikling AS, Markensgate 42, 4612 Kristiansand v/Frode Gundersen (900 54 544)

Konsulent: Asplan Viak, Vestre Strandgate 27, 4611 Kristiansand v/ Johan Nyland (414 44 409)

Forslag til navn på planen: Strømme N4 og N5 - Detaljregulering

Innholdsfortegnelse

1	Formålet med planen, jf. § 1a.....	3
2	Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b.....	3
	2.1 Beskrivelse og begrunnelse for valgt avgrensning	3
	2.2 Grunneiere / rettighetshavere	4
	2.3 Vurdering av om planen vil få virkninger utenfor planområdet	5
3	Detaljer i planen, jf. § 1 c-f	5
	3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
	3.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	8
4	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g	9
	4.1 Statlige retningslinjer og regionale planer	9
	4.2 Kommuneplanens arealdel	9
	4.3 Gjeldende regulering	10
	4.4 Planer under arbeid	11
5	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h	11
6	Samfunnssikkerhet, jf. § 1i.....	11
7	Varsel om oppstart, jf. § 1j.....	11
8	Medvirkning, jf. § 1k	11
9	Konsekvensutredning, jf. § 1l	12
10	Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget	12
	10.1 Boligtypeanalyse	12

1 Formålet med planen, jf. § 1a

Planinitiativet omhandler ønske om oppstart detaljregulering av felt N4 og N5 i reguleringsplan 668 for Strømmeområdet. Reguleringsplan 668 er en plan etter gammel lov og stiller plankrav om bebyggelsesplan før delfelt kan bygges ut.

2 Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b



Figur 2 Forslag til planavgrensning (hvit stiptet linje) vist på ortofoto (Kristiansandskart)

2.1 Beskrivelse og begrunnelse for valgt avgrensning

Felt N4 og N5 er en del av, og vil få adresse Ronatoppen. Ronatoppen har adkomst fra Strømmeveien og ligger vest for denne.

Det er etablert gang- og sykkelvei fra Vardåsen til Ronatoppen. Denne danner naturlig avgrensning av område mot nordvest. Gs-veien ble regulert som del av felt K og deler felt N4 og N5 i to (jf. figur 3). Det foreslås at deler av gs-veien og regulerte sidearealer tas med i planområdet for detaljreguleringen for å rydde opp i plansituasjonen og avgrense regulerte samferdselsformål til den faktiske situasjonen.

I nord foreslås plangrensen satt i eiendomsgrensen til eiendom 61/828. Siden det er litt avvik mellom eiendomsgrensen og plangrensen for felt N8 (jf. figur 3) vil det langs denne grensen bli litt overlapp mellom planene.

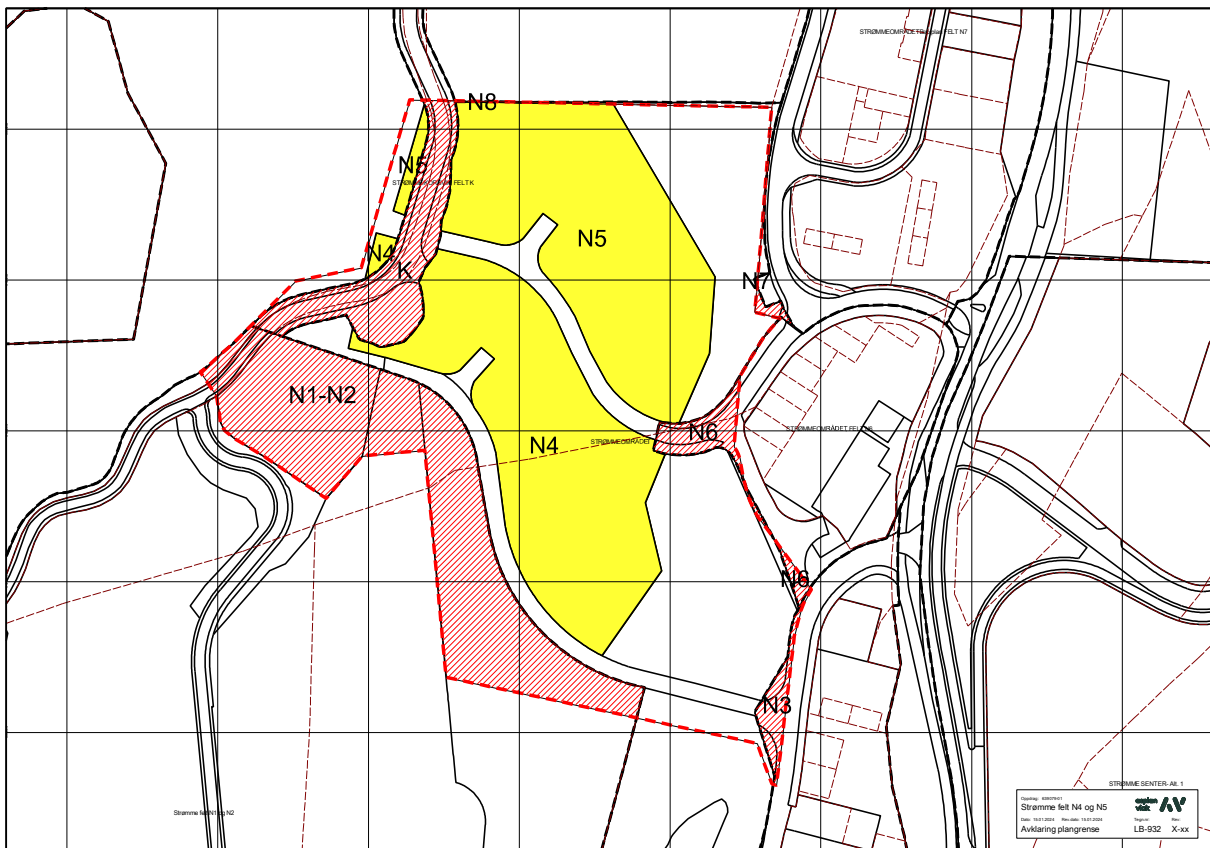
I nordøst grenser planen mot gjeldende plan for felt N7. Også her er det litt avvik mellom eiendomsgrensen og plangrensen til gjeldende naboplan. Vi foreslår av plangrensen settes i eiendomsgrensen frem til regulert adkomst til felt N5. Dette sammenfaller med plangrensen for N6 og regulert adkomstvei til Ronatoppen. For selve adkomsten inn til felt N5 og området rett syd for denne er det litt avvik mellom regulert situasjon og faktisk bygd situasjon. Det foreslås derfor en liten overlapp mot plan for felt N6 for å kunne tilpasse

regulert med faktisk bygd situasjon og for å kunne gjøre nødvendige justeringer av adkomstveien inn til felt N5.

I sørøst grenser planen mot Strømme terrasse tilhørende plan for felt N3. Også her foreslås det en liten overlapp for eventuelt å kunne omregulere adkomsten til felt N4.

I sør er plangrensen foreslått slik at regulert adkomstvei til felt N4 inngår i planområdet. Her vil det være behov for å ta med nødvendig sideareal og det foreslås at plangrensen settes i formålsgrensen til regulert byggeområde BKB1 i naboplanen for felt N1 og N2 i sørvest. Friområdet o_GF3 i naboplanen for felt N1 og N2 foreslås innlemmet i planområdet ved varsling for å kunne gjøre nødvendige terrengtilpasninger.

Foreløpig plangrense er satt slik at den gir mulighet for justering av grensen mellom foreslåtte byggeområder og omkringliggende grønne arealer, samt arrondering og tilpasning av overgangssonene.



Figur 3 Forslag til planavgrensning (rød stiplet linje) vist gjeldende regulerte formålslinjer og plangrenser i nærområdet (rød skraver viser overlapp med andre planer)

2.2 Grunneiere / rettighetshavere

Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer:

61/828	Vestre Strømme AS	(hovedparsellen for felt N4 og N5)
61/835	Vestre Strømme AS	(del av eiendommen i sørvest)
61/834	Vestre Strømme AS	(del av eiendommen i sørvest)
61/313	Vestre Strømme AS	(del av eiendommen i sørvest)
61/805	Kristiansand kommune	(området i sør)
61/551	Kristiansand kommune	(gs-veien i vest)
61/1	Kristiansand kommune	(del av friområdene i sørøst)

2.3 Vurdering av om planen vil få virkninger utenfor planområdet

Arealbruken i området er avklart både på overordnet nivå (kommuneplanens arealdel) og områdenivå (reguleringsplan etter gammel lov).

Området har adkomst fra Strømmeveien, som via Høvågveien er tilknyttet overordnet veinett (E18). Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveinett i området.

Det går i dag både vann-, spillvann og overvannsledninger i adkomstveien Ronatoppen frem til regulert byggeområde. Håndtering av overvann internt i området og avrenning ut fra området vil bli vurdert som del av planarbeidet.

Ut over at det tilrettelegges for bygging av boliger i samsvar med allerede vedtatte planer er det ikke lagt opp til å endre på planlagt arealbruk eller eksisterende trafikksituasjon i området. Detaljregulering av felt N4 og N5 er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og vurderes å gi få virkninger utenfor planområdet.

3 Detaljer i planen, jf. § 1 c-f

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bygging av terrasserte boliger med separate adkomstveier både i felt N4 og N5 vil kreve etablering av relativt mye vei og medføre forholdsvis store terrenginngrep sørøst i felt N4.

Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med lavere utnyttelse og med andre boligtyper enn det som var forutsatt i gjeldende reguleringsplan. Det er bygd relativt mange leiligheter i området og det vurderes derfor å bygge ut dette område med tatt-lav boligbebyggelse, der enkelte av tomtene er tilrettelagt for kompaktboliger.

Det vil bli sett på muligheten for etablering av tosidig felles atkomst fra Ronatoppen, ved at en beholder kollen i tilknytning til kvartalsplassen som grønn og hever terrenget i vestre del av felt N4. En kan da etablere konsentrert småhusbebyggelse i området og regulert adkomstvei sør for felt N4 kan utgå.

Det er utarbeidet foreløpige planskisser for vurdering av alternative hovedgrep for området.



Figur 4 Planskisse - Alternativ A



Figur 5 Planskisse - Alternativ B



Figur 6 Planskisse - Alternativ C



Figur 7 Planskisse - Alternativ D

Forslagsstiller ønsker å legge alternativ C til grunn som hovedgrep og har etter første møte med kommunen bearbeidet denne noe videre, (jf. tegning LS-230 som også viser lengde- og utvalgte tverrprofiler).



Figur 8 Foreløpig skisse som viser ønsket plangrep (alternativ C2)

Adkomstvei Sv2 er hevet med 0,5 meter frem til og med krysset med Sv1 for å få bedre vertikalkurvatur på Sv1. Fortau langs langs Sv1 er kuttet for minst mulig inngrep, men dette vil bli vurdert ytterligere i den videre prosessen. Krysset med Sv1 og nordlig del av adkomstvei Sv3 er trukket noe mot øst slik at veien blir liggende litt lengre inn i terrenget.

Vendehammeren i vest på Sv2 er snudd slik at den kan benyttes til overvann/floamvei, alternativt kan det gjøres tiltak på gs veien som har et lite lavbrekk i dette punktet.

Det er foreslått regulert trase for overvann/floam.

Boligtomtene på sørsiden er utvidet fra 12 til 14 meters bredde. For disse blir det fylling mot sør. I naboplanen er det lagt opp til at terrenget skal heves til kote +28. Siden dette i hovedsak blir nytt terreng bør en i det videre arbeidet vurdere om fyllingskråningen skal slakes ut slik at den i mindre grad fremstår som fylling. Det gir konflikt og krever avklaring med planlagt arealbruk i naboplanen (felt N1 og N2).

Boligtomtene langs Sv3 er redusert i dybden fra netto (effektiv tomt) 22 til 19 meter for å redusere behovet for fylling. Her kan det etter vært også sees på kombinasjoner med mur for å redusere fyllingsfoten.

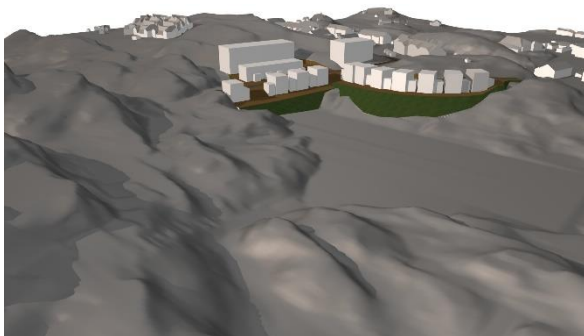
I det videre planarbeidet er det viktig å få avklart om det er mulig å få avløp med selvføll eller om situasjonen gjør at det er nødvendig å etablere ny pumpestasjon i tilknytning til planlagt utbygging.



Figur 9 Modellbilde av alt. C2 sett fra nord



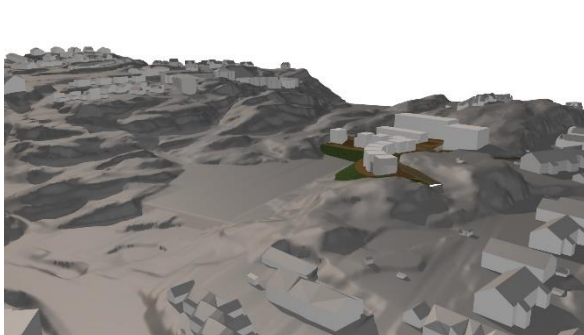
Figur 10 Modellbilde av alt. C2 sett fra nordvest



Figur 11 Modellbilde av alt. C2 sett fra sydvest



Figur 12 Modellbilde av alt. C2 sett fra syd

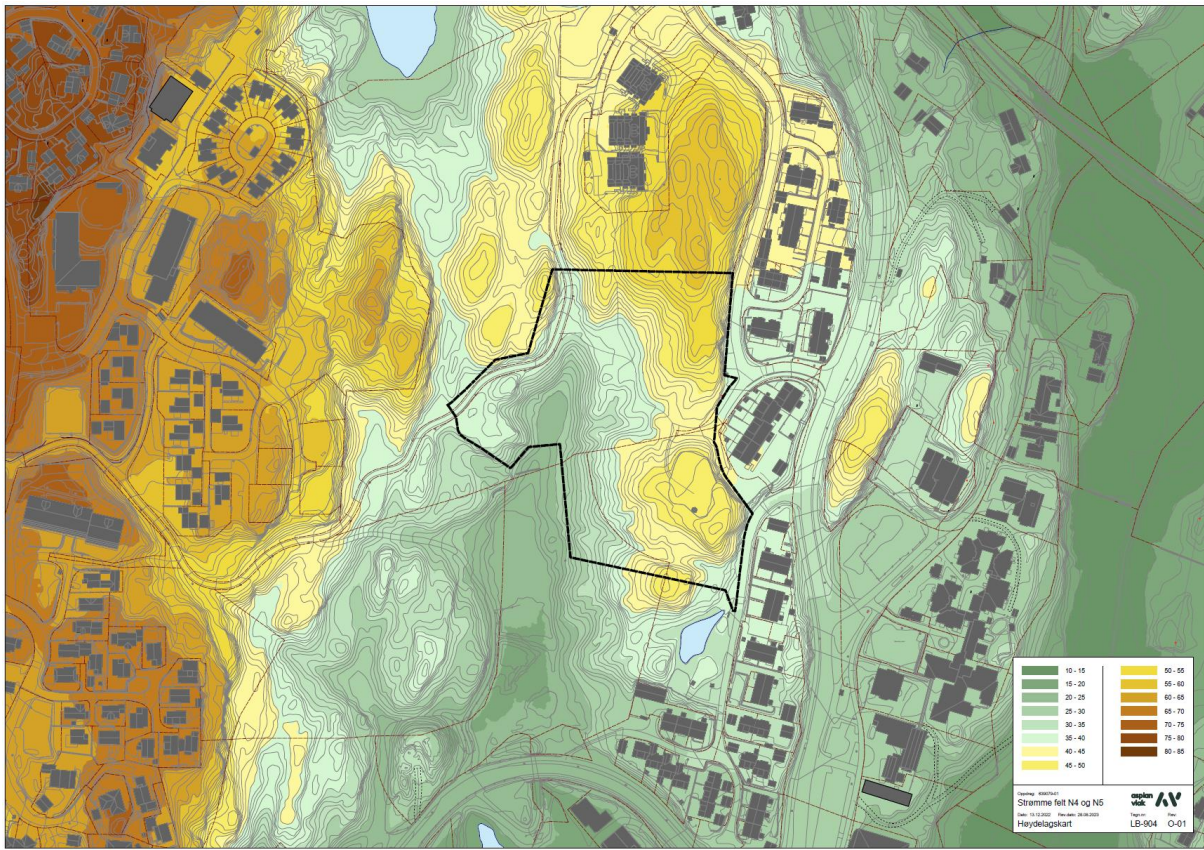


Figur 13 Modellbilde av alt. C2 sett fra sydøst



Figur 14 Modellbilde av alt. C2 sett fra øst

3.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser



Figur 15 Høydelagskart med 5 m intervall vist sammen med forslag til planavgrensning (sort stiplet linje)

Innenfor felt N3 og N4 er terrenget kupert med helning mot sørvest. Terrenget har en tydelig skålform, hvilket gjør at overvannet ledes mot midten og mot sør.

Vegetasjonen i området består av blandingsskog med mye furu og gran, samt andre arter som blant annet eik. Bunnsjiktet består av gress, blåbær og lyng.

Området i sør er under utbygging. Her planlegges det at terrenget heves. For å få tilstrekkelig byggegrunn foreslås det at de laveste partiene innenfor denne planen også heves. Overgangen mellom planlagte tomter og regulerte grønne området vil bli vurdert spesielt for å unngå store fyllinger og skjæringer. Terrengetilpasning, plassering og utforming av lekeplasser, boligtypologi, planerings- og byggehøyder vurderes og avklares som del av planprosessen.

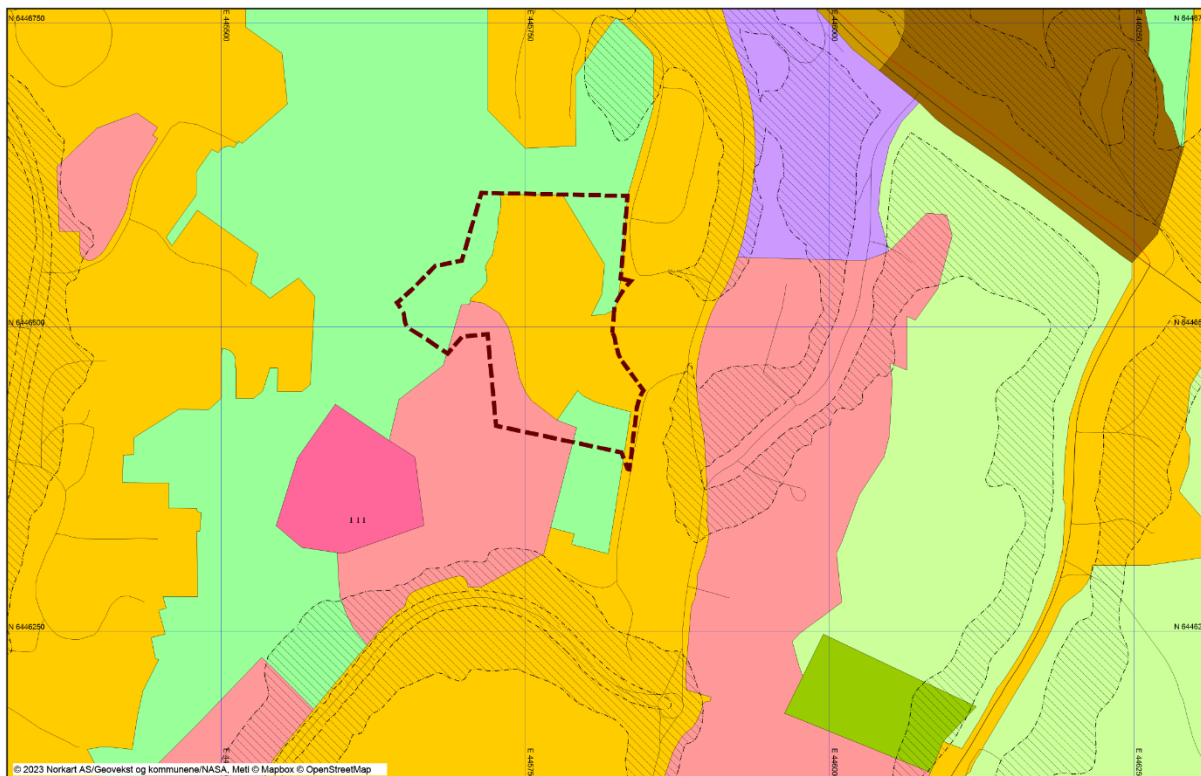
Planforslagets virkninger på landskap og omgivelser foreslås vurdert og illustrert gjennom at det etableres en interaktiv terrengmodell i ArcGIS online som viser forslag til planlagt og hjemlet ny bebyggelse og terrengbearbeiding.

4 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g

4.1 Statlige retningslinjer og regionale planer

Det vurderes at planinitiativet ikke er i vesentlig konflikt med statlige retningslinjer, regionale planer eller regional plan for Kristiansandsregionen.

4.2 Kommuneplanens arealdel

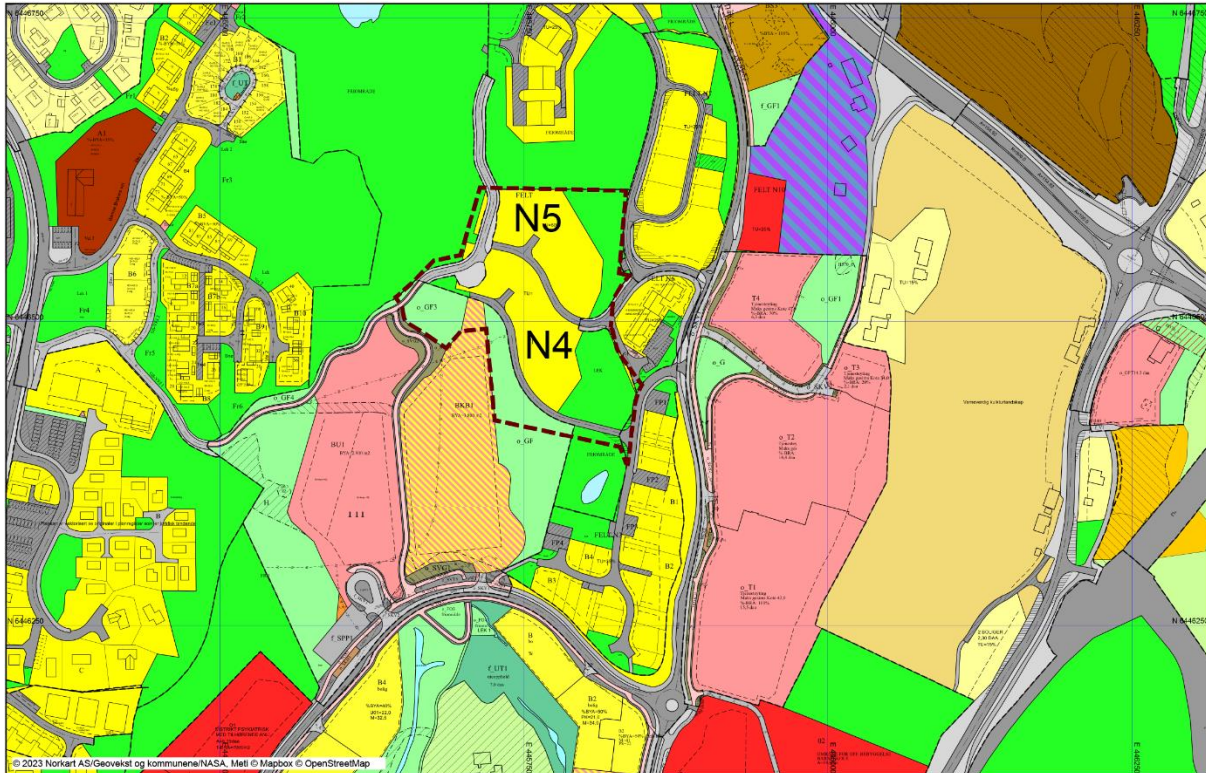


Figur 16 Utsnitt av kommuneplanens arealdel vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiplet linje)

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av bystyret i møte 22.06.2011. Reviderte bestemmelser ble vedtatt av bystyret i møte 21.09.2016. Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034 er under arbeid. Formannskapet vedtok 16. august 2023 å utsette behandlingen av kommuneplanens arealdel til nytt bystyre.

Felt N4 og N5 er i gjeldende kommuneplan angitt som «nåværende» bebyggelse og anlegg. Det er ikke foreslått endringer i arealdisponeringen internt innen avsatte byggeområder i forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2034.

4.3 Gjeldende regulering



Figur 17 Utsnitt av regulert situasjon i området vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiple linje)

Gjeldende reguleringsplan 668 er en plan etter gammel lov og stiller plankrav om bebyggelsesplan før delfelt kan bygges ut.

Innen felt N4 og N5 tillates oppført terrassert boligbebyggelse i inntil 4 etasjer. Det er stilt krav om parkering i garasje i kjellerplan.

Felt N4 angis på plankartet til 6,2 daa med tillatt utnyttelse satt til TU=50%. Det tilsvarer inntil 3.100 BRA. Felt N5 angis med størrelse på 6,5 daa og utnyttelse satt til TU=60%, hvilket tilsvarer inntil 3.900 BRA. Det gir en samlet utnyttelse på 7.000 BRA for delfelt N4 og N5.

Det er i gjeldende reguleringsplan stilt krav om at bebyggelsesplanen skal redegjøre for:

- Tomtedeling og byggegrense
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Adkomstveger, interne gangveger.
- Lekeplasser
- Område for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Terrenginngrep og planeringshøyder.
- Tiltak for lokal håndtering av overflatevann.
- Behov for støyskjermingstiltak.

Det er stilt krav om etablering av sandlek innenfor hvert av boligfeltene og at lekeplassene skal ferdigstilles før boligene tas i bruk. Det er også stilt krav om at det som grunnlag for utarbeidelse av bebyggelsesplan skal være foretatt en landskaps- og vegetasjonsanalyse av det aktuelle utbyggingsfelt.

Felt N4 er regulert med adkomst fra Strømme terrasse (ca k+36) og med snuhammer i enden regulert med bunnpunkt/lavbrekk på kote +31. Det fordrer at området ved snuhammeren heves med ca 6 meter ifht. dagens terrengnivå. Sør for snuhammeren ligger det i dag en kolle med topp på kote +32 som vil gi naturlig motfylling. Denne ligger inne på naboeiendommen som er eid av Kristiansand kommune. Det foreslås at disse arealene tas med i detaljreguleringen for å sikre av nødvendig oppfylling. Tilsvarende ligger eiendomsgrensen i regulert veikant til adkomst N4. Det foreslås derfor at det tas med tilstrekkelig sideareal til regulert adkomst for å sikre nødvendig fylling (og skjæringsutslag).

Felt N5 er regulert med adkomst fra Ronatoppen (gir høybrekk på ca kote 41). Adkomstveien er regulert med svakt fall til kote +39 i enden i vest. Terrenget i felt N5 ligger sør-vestvendt med topp på kote +58 for kollen i grøntområdet på nordøstsiden av feltet.

4.4 Planer under arbeid

Det pågår etter det vi kjenner til, ikke planarbeid for andre planer i nærområdet. Det pågår bygging av området i sør, i tråd med plan vedtatt i 2021.

5 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h

Det er ikke registrerte kulturminner, Sefrak-bygg eller andre kulturmiljøinteresser knyttet til planområdet. Det er iht. NVE Atlas heller ingen angitte aktsomhetsområder i direkte tilknytning til planområdet, hverken mht. flom, skred eller marin leire. Iht. Naturbasekart er det heller ingen registrert naturverdier innenfor planområdet.

Det er etablert gangvei-system innen området. Planlagt utbygging vil knytte seg til og bygge opp under eksisterende forbindelser.

6 Samfunnssikkerhet, jf. § 1i

I alle reguleringsplaner skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering. Ifbm. dette planarbeidet benyttes kommunens sjekklister for risiko og sårbarhet i plansaker. Planlagte tiltak vurderes å ikke være spesielt risikoutsatt eller kunne få innvirkning på spesielle samfunnskritiske funksjoner, men dersom det er forhold som avdekkes vil disse bli nærmere vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen.

7 Varsel om oppstart, jf. § 1j

Varsel om oppstart kunngjøres i Fædrelandsvennen, på kommunens nettsider og sendes til adresseliste tilsendt fra plan og bygg.

8 Medvirkning, jf. § 1k

Feltene og tilgrensende regulerte friområder eies av forslagsstiller og/eller kommunen, så det er ingen andre parter som direkte berøres av planlagt utbygging. Behovet for medvirkning ut over avklaring med direkte berørte grunneiere og regionale høringsparter, vurderes underveis i planprosessen i samråd med kommunen.

9 Konsekvensutredning, jf. § 11

I og med at det planlegges for boliger i tråd med overordna planer vurderes planen og ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

10 Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Ut over plan- og bygningslovens krav om utarbeiding av ROS-analyse vurderes det å være behov for fagnotat knyttet til håndtering av overvann.

10.1 Boligtypeanalyse

Iht. kapittel 4.4 (Boligtilbud og bomiljø) i planbeskrivelse-malen til Kristiansand kommune, er det krav om boligtypeanalyse:

«Ved bygging av nye boenheter skal det foretas en helhetlig analyse av boligtilbudet i planområdet med nærområde. Forslagsstiller må hente inn nødvendige data om boligtypesammensetning og beskrive dette i planbeskrivelsen.

Valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer skal vektlegge forhold som boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, hvilke boligtyper som er underrepresentert, befolkningssammensetning og levekår i bydelen, og hvilke muligheter for eie eller leie som finnes i bydelen. Utbyggingsprosjekter skal bidra til et aldersvennlig og inkluderende bomiljø og legge til rette for hverdagsmøter gjennom felles- eller deleløsninger.

Antall boenheter, leilighetsstørrelse og -fordeling og boligmiljø/ bokvalitet må beskrives. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand».

Boligtypeanalysen vil bli gjennomført som del av planarbeidet.