

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR STEINDALEN GNR/BNR 11/415

PLAN ID 1408 E1

PLANBESKRIVELSE – 13.APRIL 2023
REVIDERT 03.02.2024



INNHALDSFORTEGNELSE

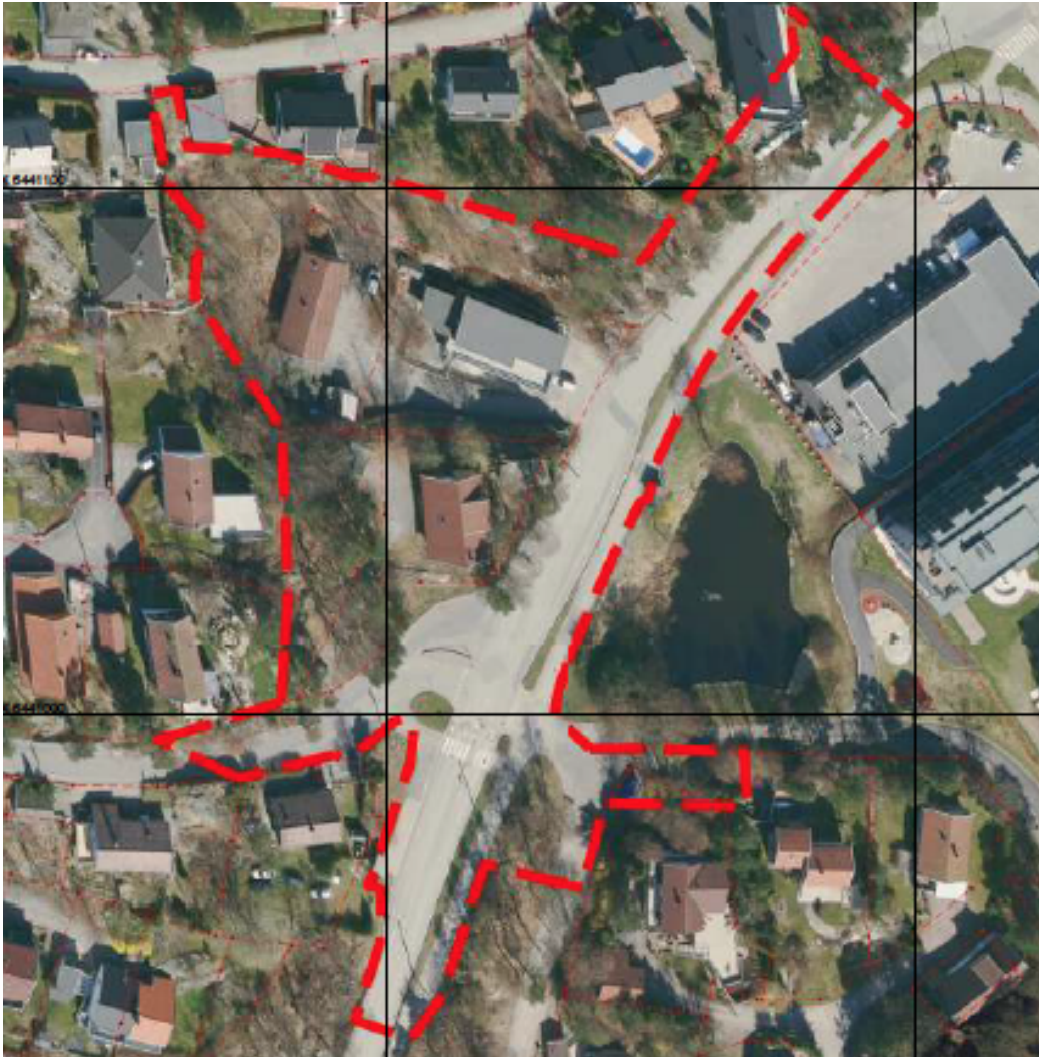
1	Bakgrunn for planarbeidet	4
2	Planområdet	5
2.1	Planavgrensning	5
2.2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
2.3	Trafikksituasjon	6
3	Rammer og premisser	7
3.1	Overordnede føringer og planer	7
3.2	Reguleringsplaner	9
3.3	Andre aktuelle kommunale føringer	10
4	Planforslaget	12
4.1	Hovedgrep	12
4.2	Arealbruk	14
4.3	Bebyggelse, struktur og tiltak	15
4.4	Boligtilbud og bomiljø	20
4.5	Samferdselsanlegg – mobilitet	21
4.6	Teknisk infrastruktur	22
4.7	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger	24
4.8	Grønnstruktur	24
4.9	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	25
4.10	Barn og unges interesser	25
4.11	Universell utforming	26
4.12	Kulturminner	27
4.13	Næringsinteresser	27
4.14	Risiko- og sårbarhetsanalyse	27
4.15	Luftkvalitet	27
4.16	Lyd og støy	27
4.17	Forurensning	29
4.18	Vannmiljø	31
4.19	Naturmangfold	31
4.20	Landbruk	32
4.21	Klima- og miljøkonsekvenser	32
4.22	Energiforbruk	32
4.23	Kriminalitetsforebygging	32
4.24	Folkehelse	33
4.25	Veinavn	33
5	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	34
6	Planprosess og medvirkning	34
6.1	Oppstartsmøte	34

6.2	Varsel om oppstart av planarbeid.....	34
6.3	Merknader fra første varsel 10.05.2022	34
6.4	Merknader fra andre varsel 18.10.2022	35
6.5	Medvirkning.....	36
7	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	36
	Vedlegg.....	37

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

LY Arkitekter AS fremmer på vegne av Steindalen 14 AS forslag til endring av reguleringsplan 1408 for eiendommene gnr/bnr 11/ 290, 415, 489 og 760 i Kristiansand kommune. Planområdet ligger i Steindalen, i Voiebyen i Vågsbygd bydel.

Planområdet er i dag regulert til boligformål.



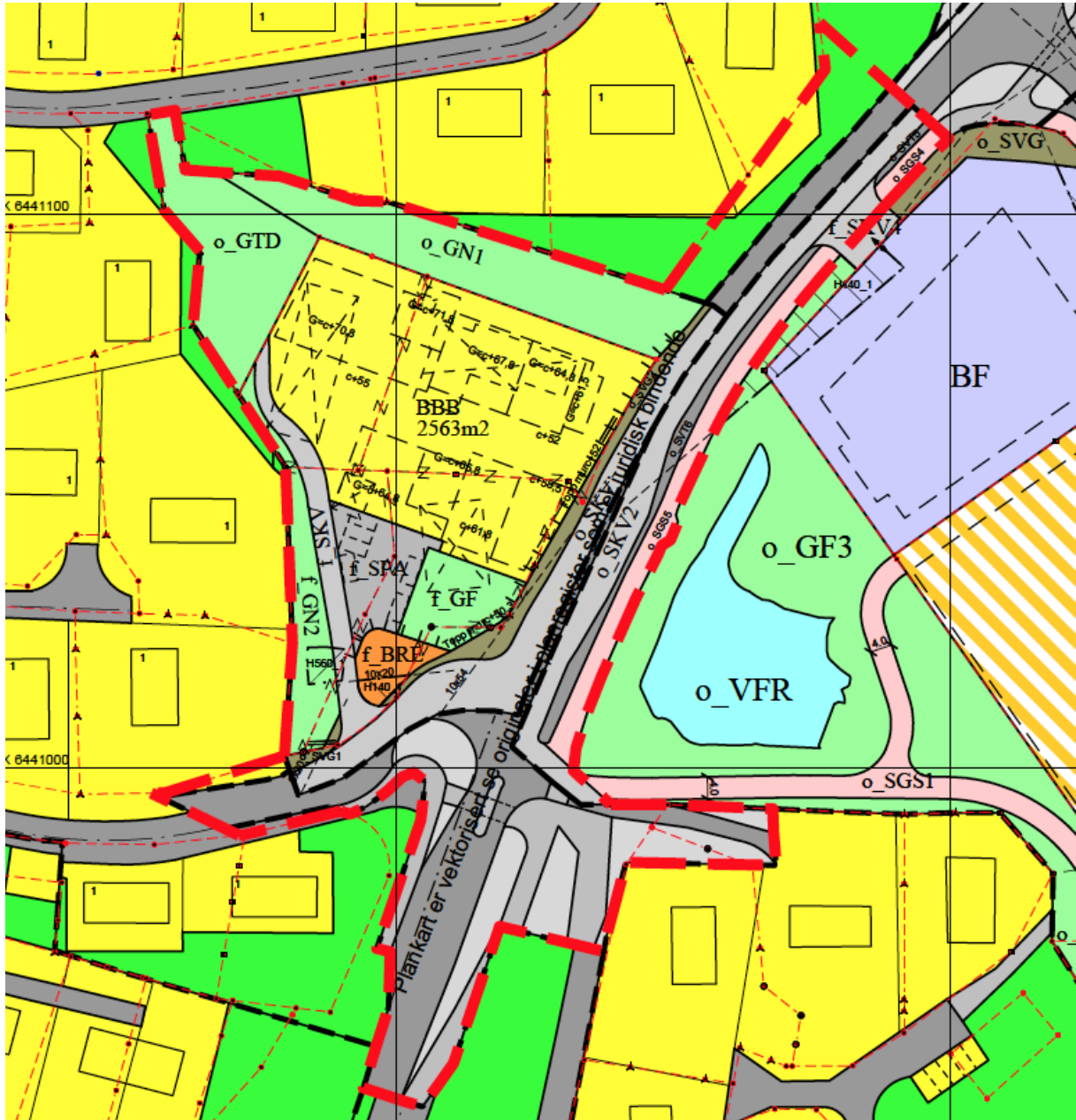
Hensikten med planarbeidet er å foreta en endring av arealbruksformål og bebyggelsesstruktur i gjeldende reguleringsplan slik at det kan innpasses en dagligvarebutikk i nederste plan mot Steindalen. I tillegg vil det bli foretatt endringer i plassering, antall og utforming av leilighetsbebyggelsen oppå butikkarealet i forhold til dagens plan. Planbeskrivelsen vil derfor i hovedsak redegjøre for *endringer* ift dagens plan, og vil ikke berøre i detalj forhold som er omtalt i planbeskrivelsen i plan 1408.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Planavgrensning

Planavgrensning følger gjeldende plan 1408, men er utvidet i sør etter anmodning fra Kristiansand kommune med tanke på å rydde opp i manglende samsvar mellom gjeldende planer i området. Planområdet er også utvidet mot øst for å regulere inn endret utforming av dagens busstopp.

Planområdet utgjør 10,8 daa.



Planavgrensning – kartet viser også tilgrensende planer og behovet for justering og tilpasning til omkringliggende planer

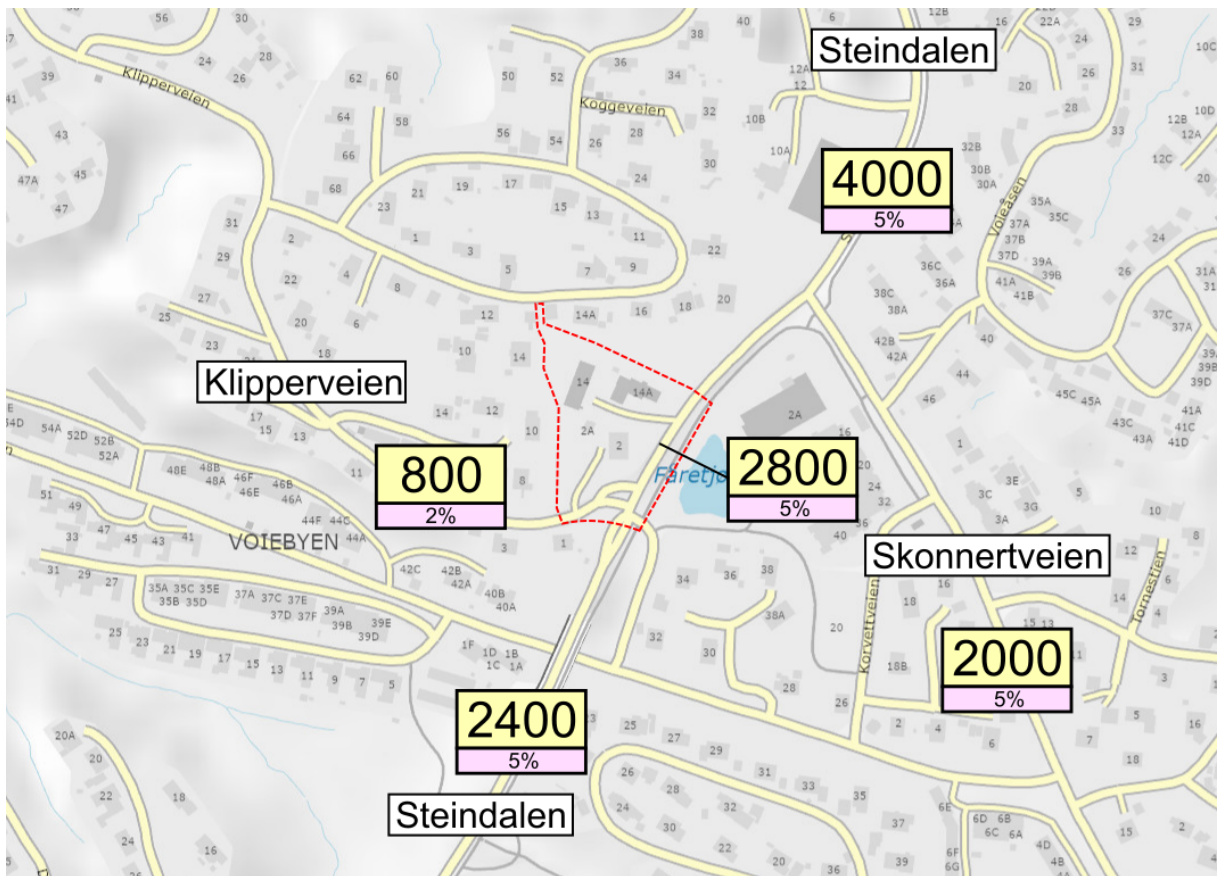
2.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Det vises til beskrivelse i gjeldende plan 1408. Siden vedtak av denne planen har området ligget uendret, og premisene for videreutvikling er i liten grad endret.

Endringsforslaget har i hovedsak konsekvenser for trafikksituasjonen i området. Dette redegjøres for i det videre.

2.3 Trafikksituasjon

Planområdet ligger ved Steindalen i Kristiansand kommune. Steindalen er en kommunal vei, og er en av hovedveiene i Voiebyen både for biler og myke trafikanter. Strekingen forbi planområdet trafikkeres av omtrent 3000 kjøretøy pr. døgn. Det er gang- og sykkelvei langs Steindalen på østsiden, motsatt side av planlagt bebyggelse. Det er gangfelt over Steindalen ved kryss Steindalen x Klipperveien. Det er bussholdeplasser på begge sider av Steindalen i planområdet. Holdeplassene betjenes av stamrute M2 Voiebyen – Kvadraturen – Hånes - Sørlandssentere, samt arbeidsrute A26.



Trafikkmengde i dagens situasjon

3 RAMMER OG PREMISSE

3.1 Overordnede føringer og planer

3.1.1 Statlige planretningslinjer

Sentralt i planarbeidet står statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Her heter det:

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Planen omfatter en grundig mobilitetsanalyse, og legger opp til at utviklingen av området ikke skal generere økt biltrafikk, men at trafikkveksten skal foregå gjennom kollektivtrafikk og sykkel/gange.

Videre er [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#) sentrale retningslinjer for utvikling av planen. Spesielt vil skolevei og sikre krysninger av trafikkert vei være sentralt.

3.1.2 Regionale planer

En kompakt og høy utnyttelse i planområdet vil følge opp statlige retningslinjer for areal- og transportplanlegging, samt være i tråd med Regionplan for Agder. Her heter det at det skal føres en utbyggingspolitikk som styrker etablerte senterområder, og bidrar til klima- og miljøriktige transportløsninger.

I realiteten innebærer etablering av dagligvarehandel i planområdet en utvidelse av dagens lokalsenter i Voiebyen, «Suppa». Det er forslagsstillers oppfatning at dette er i samsvar med føringer i kommuneplanens vektlegging av gode og innholdsrike lokalsentre, «det daglige og det nære». En styrking av dagligvarehandelen i lokalmiljøene der økning av biltrafikk ikke er en konsekvens av en etablering, er etter forslagsstillers oppfatning en utvikling som samsvarer med overordnede føringer.

3.1.3 Kommuneplanen

Kommuneplanens nylig vedtatte samfunnsdel har tre satsingsområder, og planforslaget hensyntar disse satsingsområdene.

Attraktiv og miljøvennlig – handler om samordnet byutvikling som hensyntar demografi, klima og miljø. Planen legger til rette for videre utbygging av en aktiv og attraktiv bydel og tilfører boligtyper tilpasset ulike beboergrupper. Vågsbygd bydel har nærmere 30 000 innbyggere, og planområdet ligger nært bydelens omfattende handels-, tjeneste- og kommunikasjonstilbud. Offentlige tjenester finnes i rikt monn i bydelen, og det er god kapasitet på skoler, barnehager og andre offentlige tilbud. Fokuset på kollektivvennlig beliggenhet, sykkelparkering og styrking av lokalsenteret i Voiebyen signaliserer at klimavennlig utbygging er et satsningsområde i planen. Det er videre krav om utstrakt bruk av tre som byggemateriale i planområdet. Planen sikrer videre tilgang til gode uteområder og åpner opp et område som i dag oppleves som utilgjengelig og delvis

privatisert. Planen bidrar gjennom å etablere attraktive og gode bomiljøer til at Kristiansand kan befeste sin rolle som et attraktivt landsdelssenter. Reguleringsplanen vil etablere et spennende og attraktivt miljø som vil være interessant for langt flere enn bare beboerne i området. Innføring av en funksjonsblanding ift gjeldende plan vil kunne området vesentlig mer attraktivt som bo- og etableringsområde.

Inkluderende og mangfoldig – omhandler innsatsen for at alle skal oppleve økt livskvalitet, tilhørighet, inkludering og tilhørighet. Planens hovedgrep med boliger og forretningsarealer som sentrale elementer vil bidra til livskvalitet og tilgjengelighet i et område som i dag fremstår lite tilgjengelig og i liten grad gir rom for aktivitet. Det planlagte utearealet og lekeplassen gi området kvaliteter og en identitet som vil knytte beboere og andre i nærområdet sterkt til området. Det legges stor vekt på å tilrettelegge for tilgjengelighet for alle aldersgrupper, samt sikker ferdsel for både skolebarn og andre som ferdes i området. Barn og unge vil få en helt annen tilgang til arealene enn tilfellet er i dag, og det er lagt vekt på at planens innhold også skal ha positiv virkning mhp kriminalitetsforebygging.

Skapende og kompetent – omhandler tilrettelegging for næringsliv og kompetanseutvikling. Planen legger til rette for etablering av ca 35-40 boliger nært store industri- og offshorevirksomheter, samt nye næringsarealer i lokalsenteret. Dette gir en økt attraktivitet for disse virksomhetene ved at de kan tilby gode og attraktive bomuligheter i nær avstand til arbeidsplassene.

Planens opplevelseskvaliteter vil også være av stor betydning for å både tiltrekke seg og holde på kompetanse i nærområdet. Arealer som vil komplettere dagens tilbud i området vil bidra positivt til verdiskapning og etablering av nye virksomheter.

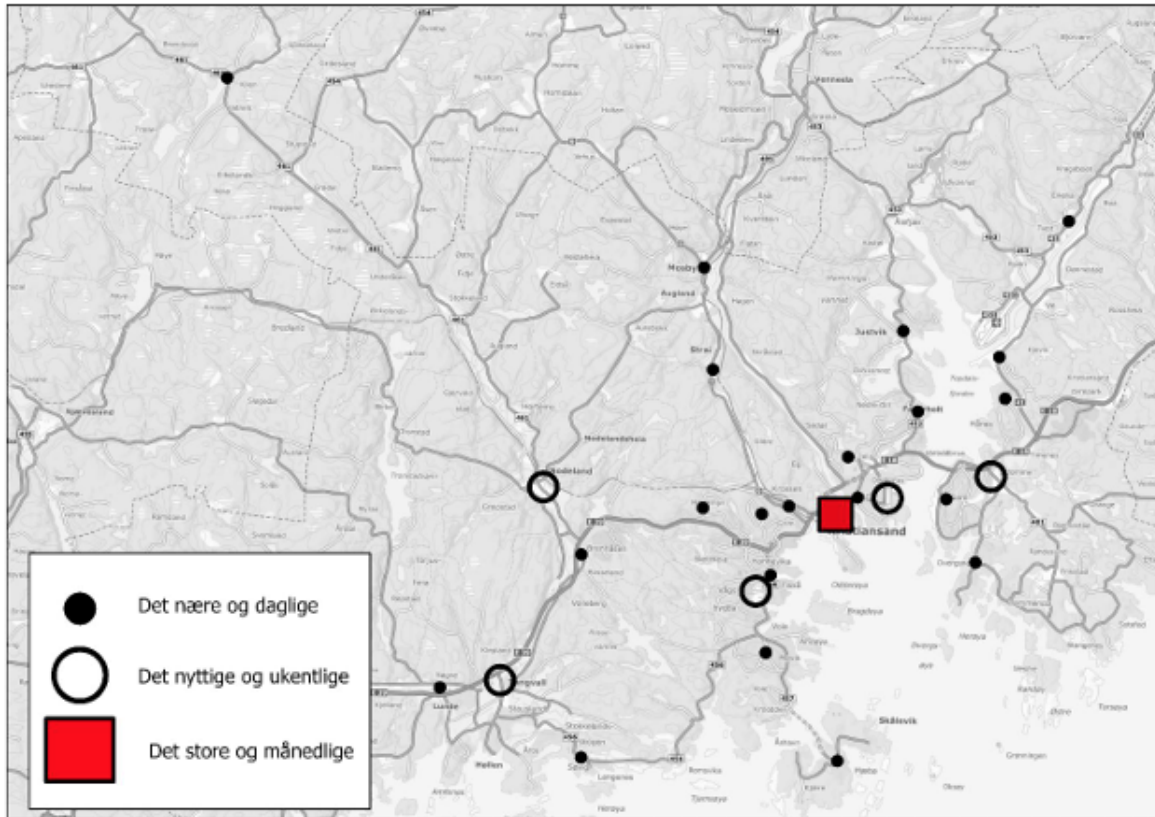
3.1.4 Forholdet til senterstrukturen

I kommunens overordnede arealstrategi vedtatt 23.09.2020, heter det (side 16, pkt 1):

1. Det nære og daglige (lokalsentrene) skal videreutvikles som møteplass for lokalmiljøet, med tilbud innen dagligvare og enkelte tjenester, lokal kultur, idrett, fritid og attraktive uterom, dimensjonert til å dekke daglige behov. Kollektivtilbud gir tilgang til andre senterområder og tilbud i kommunen.

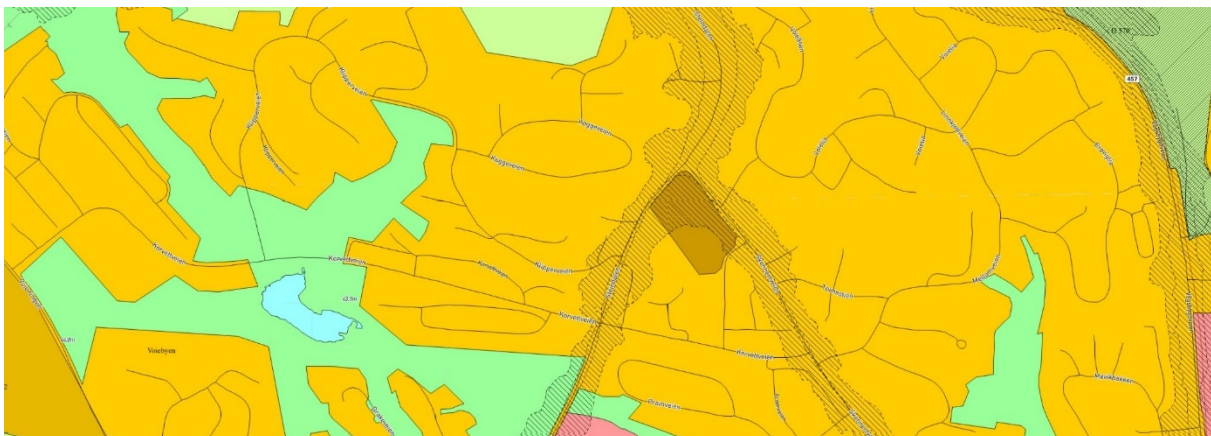
Endringsforslaget har til hensikt å ivareta denne strategien, og det foreliggende planforslaget vil i stor grad bidra til at lokalsenteret blir ytterligere styrket. Planforslaget vil også innebære en vesentlig kvalitetsheving av de fysiske omgivelsene gjennom en oppstramming av gateløpene.

Arealet er i kommuneplanen for gamle Kristiansand kommune avsatt til bebyggelse og anlegg.



Figur 18: Anbefaling til prinsippskisse for langsiktig senterutvikling i Kristiansand. De tre nivåene for senterområdene kan inngå i prinsippskisse for langsiktig areal- og transportutvikling i overordnet arealstrategi

Prinsipp for senterstruktur i Kristiansand



Utsnitt av kommuneplanen

3.2 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes i dag av reguleringsplan 1408 stadfestet 19.06.2019. Planen regulerer området til boligbebyggelse i form av blokker med parkering under bakken. I tillegg viser planen atkomst, renovasjon og atkomst til friområder og vegetasjonsbelter.

Tilgrensende planer, bl.a plan 131 Voiebyen 1 viser ulike vegføringer som i noen grad trenger tilpasning til dagens situasjon. Planområdet er utvidet for å ivareta disse forholdene. Disse planene fremkommer i illustrasjon i kapittel 2.1



Status dagens plan

3.3 Andre aktuelle kommunale føringer

Boligprogram

Antall boliger er anslått til ca 40 i boligprogrammet. Nytt antall må meldes inn som en del av planarbeidet.

Kulturminnevernplan

Det er ingen registrerte kulturminner i planen.

Grønnstrukturutredningen

Området er avsatt til bebyggelse.

Naturmangfold

Mulig bevaringsverdig hul eik er lagt inn i reguleringsplanen tilsvarende gjeldende regulering.

Forurensede masser

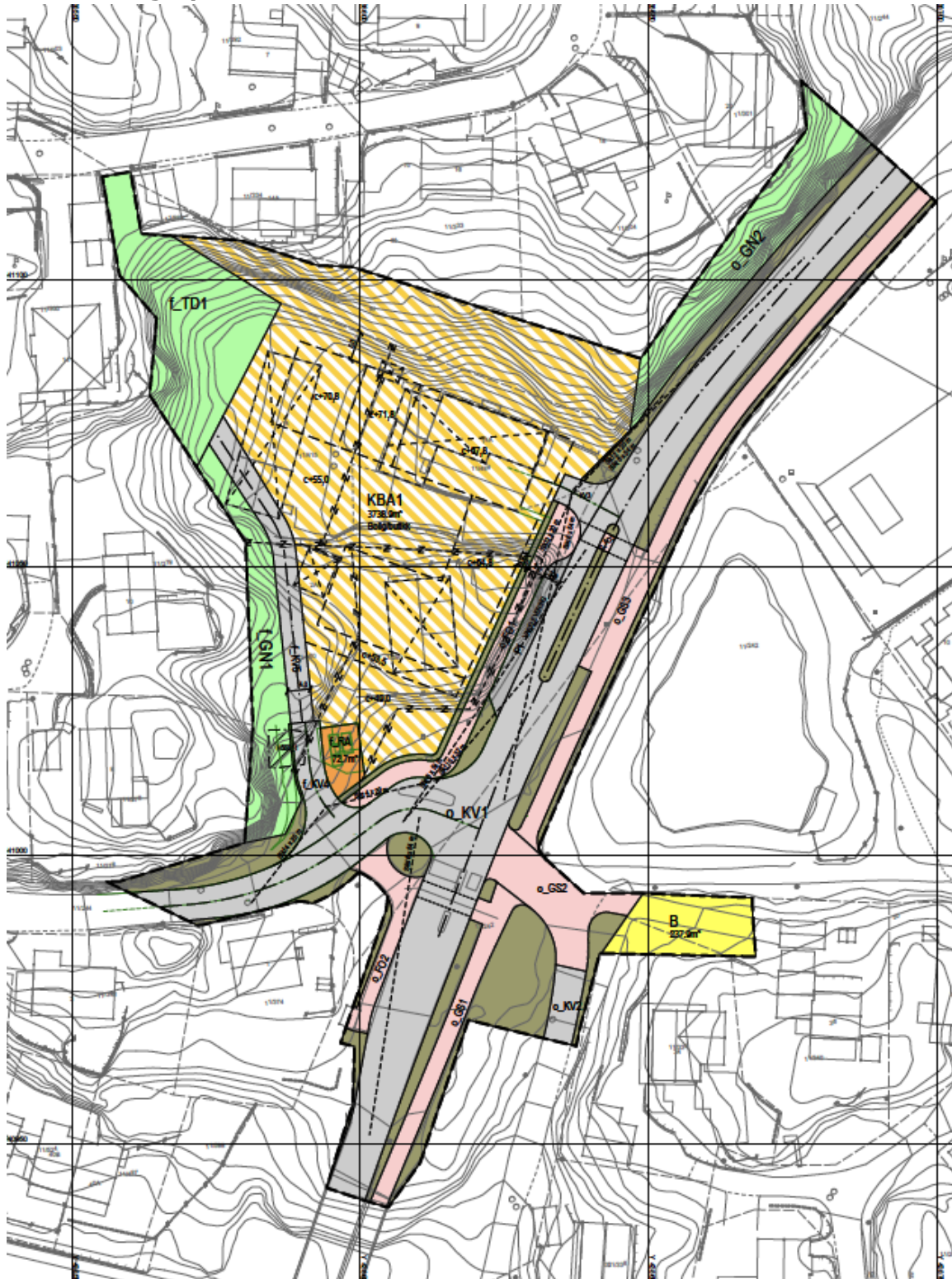
Ingen kjente.

Flom/rasfare

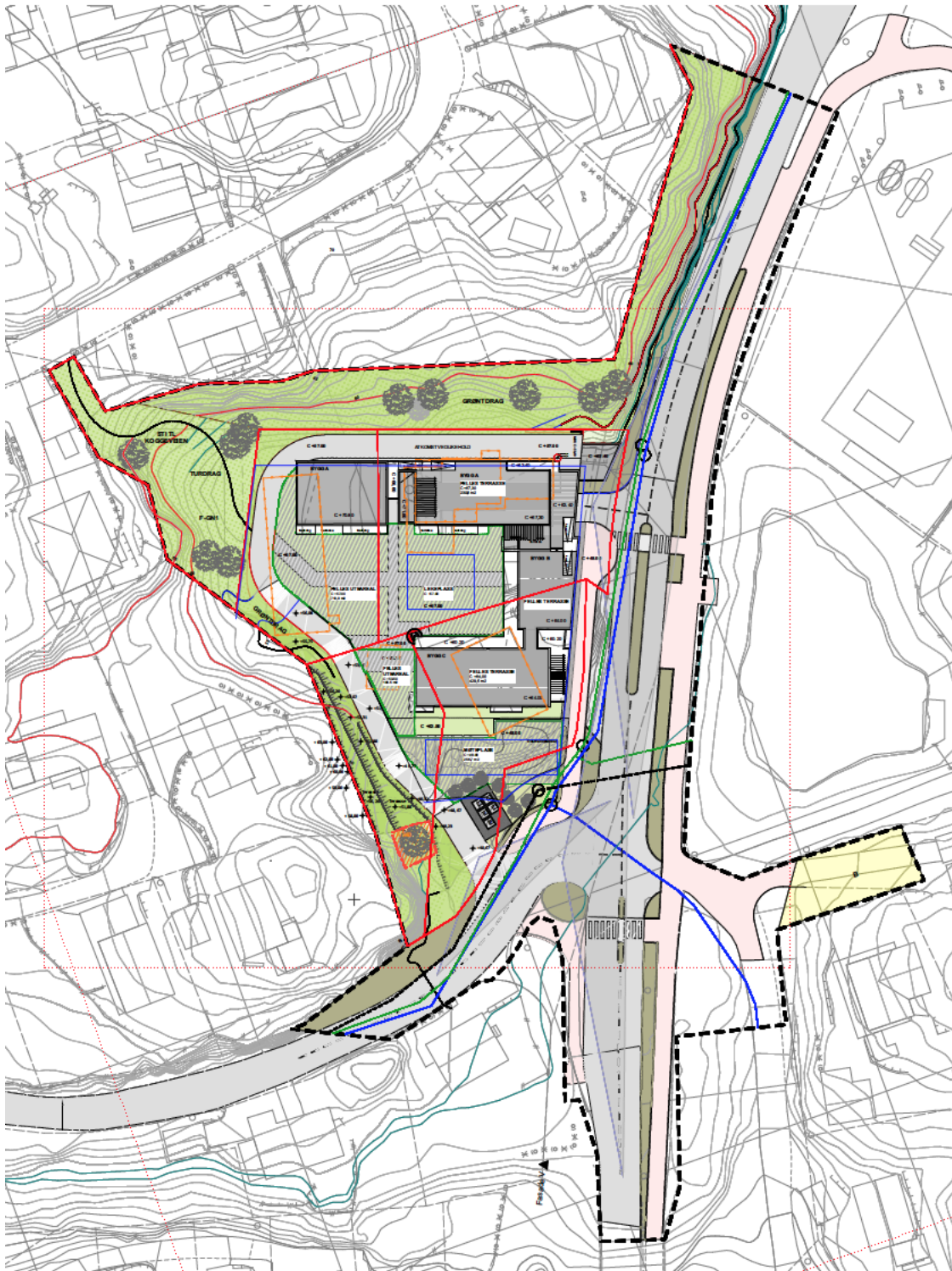
Området ligger over marin grense og har ikke kjente flomutfordringer. I gjeldende plan er det tatt inn bestemmelser om rassikring og geotekniske vurderinger med tanke på skrenter og skrånninger med dårlig fjell i planområdet.

4 PLANFORSLAGET

4.1 Hovedgrep



Planforslaget



Illustrasjonsplan som viser hele planområdet

Plan 1408 foreslås endret slik at det kan etableres en dagligvarebutikk på ca 12-1400 m² med tilhørende parkering, varelevering og støtteareal, samt et boliganlegg med 35-40 leiligheter i etasjene over denne butikken. Antall leiligheter reduseres fra regulert antall 48 til 40, noe som gir de gjenværende leilighetene større uteareal og bedre solforhold. Illustrasjonene viser 35 leiligheter, men antallet vil avhenge av størrelse på leilighetene. Det er ønskelig med en grad av frihet i planen mhp antall og størrelse. Dette er definert i planbestemmelsene.

Planendringen innebærer at atkomst, kundeparkering og beboerparkering endres i forhold til dagens plan. Arealbruksformål endres fra boligbebyggelse til kombinert formål boliger og forretning. Eierskap på snarveien endres fra offentlig til felles privat med allmenn tilgjengelighet.

Utnyttelse, maksimalhøyder og tilgang til grønt-/friområder endres ikke. Planområdet utvides i sør og øst for å løse busstopp, varelevering og atkomst, samt å rydde opp i og bringe plankartene i området i samsvar med faktisk situasjon. Skråning o_GN1 i gjeldende plan reguleres til byggeområde, men byggegrense beholdes. Hensikten med dette er å definere ansvar for sikringstiltak entydig. Det gjøres enkelte interne justeringer i høyder, nedtrapping osv for å få til bedre løsninger for leiligheter og utearealer.

Eksisterende telesentral foreslås flyttet og erstattet med en ny, mindre sentral basert på dagens teknologi. Dette har åpnet for vesentlig bedre parkeringsløsninger enn i gjeldende plan.

4.2 Arealbruk

Planområdets størrelse: 10853 m²

Kombinert formål KBA: 3684 m²

Renovasjon (RA): 72 m²

Boligbebyggelse: 238 m²

Kjøreveg (KV1-5): 2541 m²

Fortau (FO1-3): 360 m²

G/S-veg (GS1-3): 889 m²

Parkering (P): 84

Annen veggrunn grøntareal (AVG): 1394 m²

Naturområde grøntstruktur (GN1-2): 889 m²

Turdrag: 647 m²

Energianlegg (EA): 55 m²

4.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

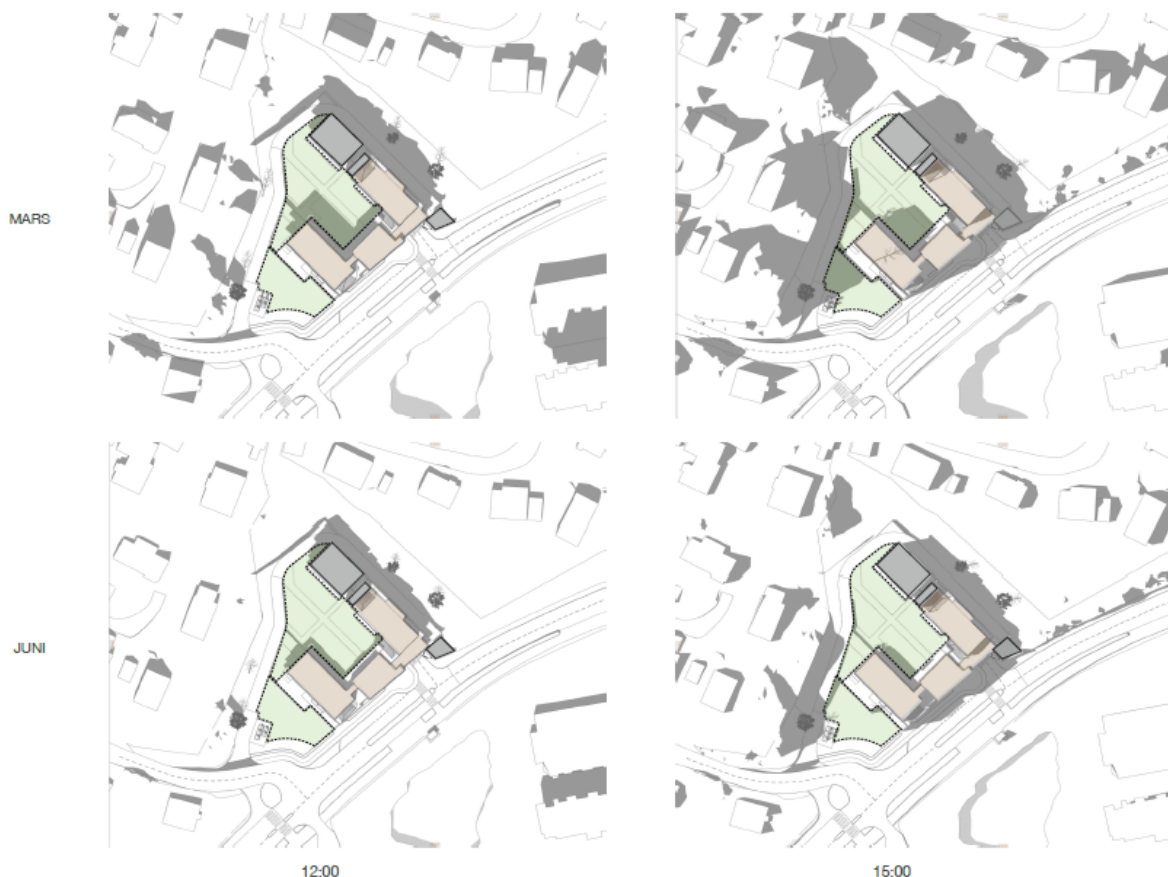


Utsnitt av situasjonskart – skravert areal på terreng viser hva som er medregnet i uteoppholdsareal i tillegg til takterrasser og private balkonger

Terrengformasjonene er slik på stedet at butikken kan etableres på tilnærmet samme høyde som Steindalen, og at denne vil kunne fungere som et «lokk» over den mørkeste og minst attraktive delen av tomta. Dette gjør at man kan få leilighetene noe mer opp i terrenget, slik at man oppnår bedre sol og lysforhold. Dagligvareforretningen med sin nærparkering foreslås på nederste nivå, deretter på nivå 2 legges boder og parkering for boliger samt noe boligareal, og boligetasjer fra nivå 3 til 6. Uteareal for boliger er foreslått på nivå 2 og 3. Lekeplassen er lagt til nivå 1 for best mulig tilgjengelighet.

Det er stilt krav til 50 m² uteareal pr bolig, hvorav min. 10m² per boenhet avsettes til privat uteoppholdsareal i form av privat forhage, terrasse eller balkong. Skisseprosjektet viser at utearealet fordeler seg på private balkonger (370 m²), felles uteareal på terreng (819 m²), felles lekeplass (278 m²) og felles takterrasser (659 m²). Totalt er det vist 2126 m² uteareal, tilsvarende ca 60 m² pr boenhet. Sol-/skyggediagrammene viser at det er tilstrekkelig sol på utearealer iht kravene i Kommuneplanen (min 50% ved jevndøgn kl 15).

Maksimalhøydene foreslås beholdt uendret i forhold til dagens plan. Det foretas justeringer i nedtrappinger i forhold til gjeldende plan for å sikre gode sammenhenger



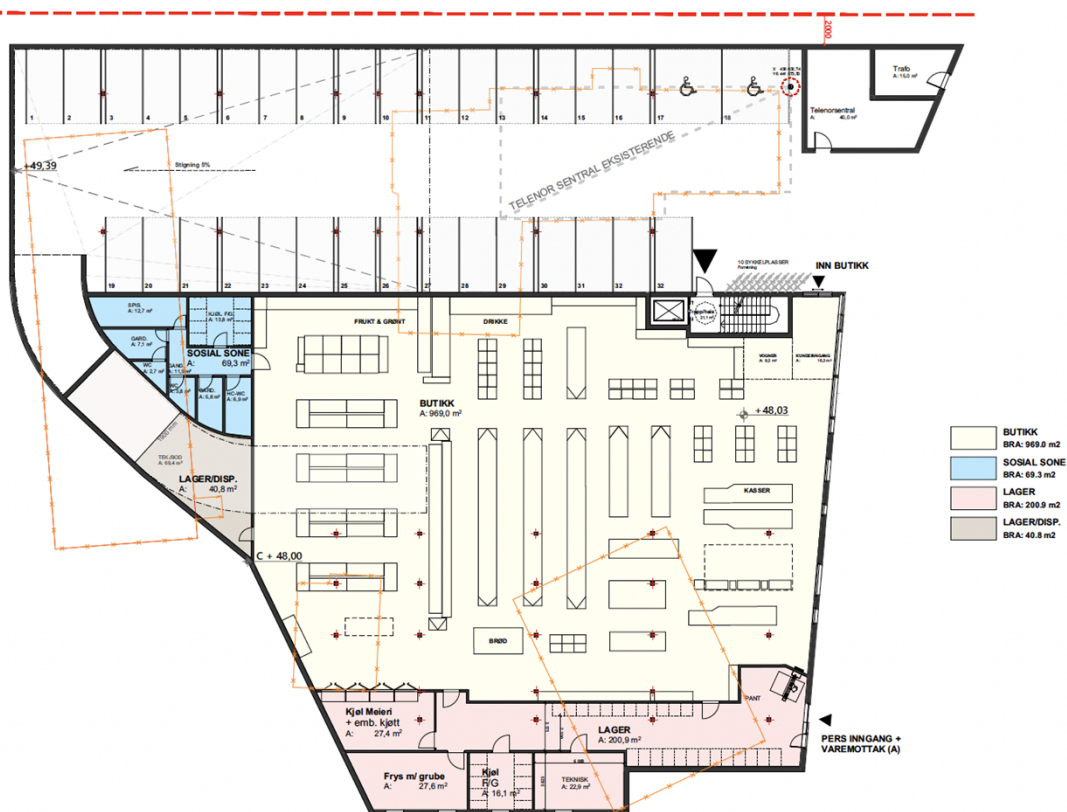
Sol-/skyggediagram midtsommer og jevndøgn kl 12 og 15

internt i bygget og gode sol- og lysforhold for leiligheter. Disse justeringene vurderes å ikke ha negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse.

Rent visuelt vil endringen innebære at bygningsvolumet ift gjeldende plan starter fra gatenivå i Steindalen fremfor å ligge ca 1 etasje opp på en høy forstøtningsmur. Dette gir

mulighet for en høyere utnyttelse uten at det samlede bygningsvolumet fremtrer vesentlig større enn regulert i dag. Ved å åpne fasaden mot gaten vil bygningsvolumet i større grad bidra til å binde planområdet sammen med det øvrige områdesenteret i Voiebyen. Samlet sett vil dette gi bygningsmassen en sterkere visuell forankring i omgivelsene og være en styrking av områdets visuelle kvaliteter.

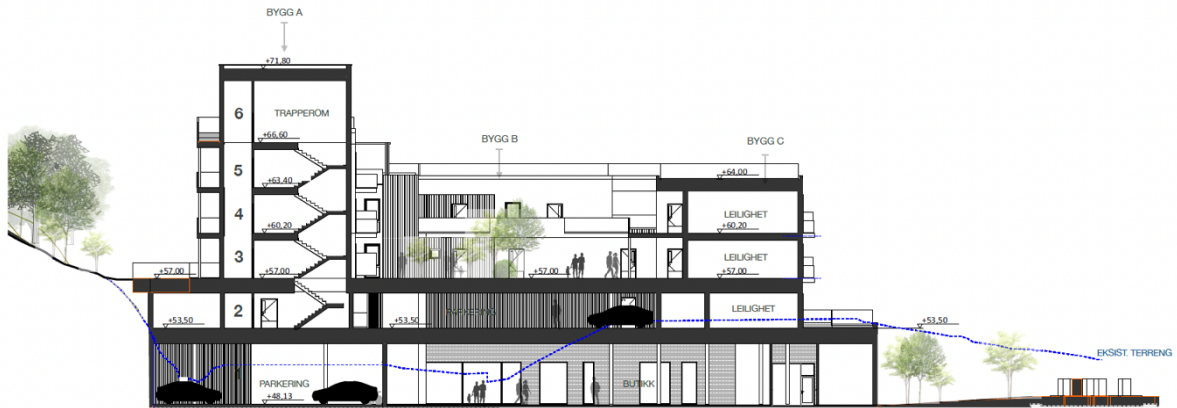
Utformingen av bygningmassen tar utgangspunkt i gjeldende plan, men det er foreslått en u-formet bygningssmasse med uterom mot vest for å bygge inn parkerings- og bodarealene på nivå 2. Dette gir også en bedre arkitektonisk overgang mellom første etasje/butikk og det øvrige boliganlegget. Bygningmassen foreslås delt opp som i dagens plan, med ulike høyder og en forsiktig dekomponering av volumene for å unngå at anlegget skal fremstå som massivt og monotont. Det har vært viktig at anlegget fremstår som et samlet bygningsvolum fra bakkenivå til øverste etasje. Maksimalhøyder endres ikke i forhold til dagens plan, men plassering av nedtrappinger og overganger er tilpasset det nye prosjektet. Fasader kan utformes med hovedandel av tre som fasademateriale, gjerne i kombinasjon med mur/puss i varierende grad.



1. etasje plan

Mot Steindalen er det lagt til rette for at butikken kan få en åpen og titalende fasade, med et synlig og innbydende inngangsparti. Vindusflater mot gaten sammen med en gjennomtenkt opparbeiding av gategrunnen vil skape et godt møte mellom gatenivået og butikk og øvrig bygningssmasse. Samlet innkjøring til parkering og varelevering vil sørge for at det i all hovedsak blir myke trafikanter som ferdes langs fasaden mot Steindalen

Planbestemmelsene stiller krav til utforming slik at den blir i tråd med de ovennevnte intensjonene.



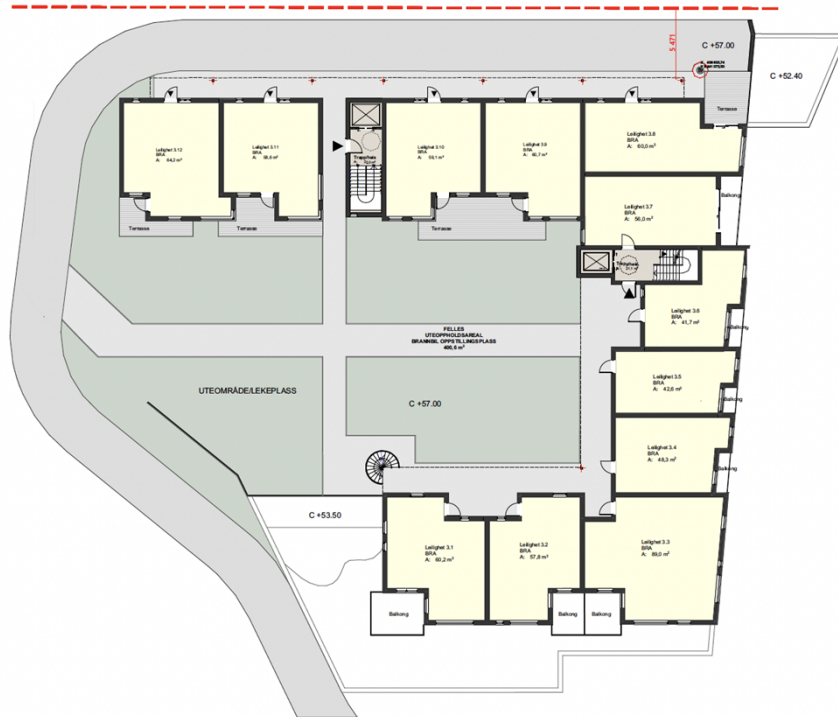
Snitt av bebyggelsen



Oppriss mot Steindalen



Prinsippsnitt skjæring ved atkomstveg



Typisk plan boligetasje



Plan parkeringsetasje over butikk

4.4 Boligtilbud og bomiljø

Voiebyen er en del av bydel Ytre Vågsbygd. Som grunnlag for boligtypevurdering er Boligundersøkelse utført av Kantar TNS i 2018 lagt til grunn som datakilde. Her er hovedtyngden av boliger (53%) frittliggende eneboliger. 28% er rekkehus og 12% er blokkleiligheter. 64% av beboerne i bydelen oppgir at de eier egen bolig enten alene eller i sameie. 14% eier gjennom borettslag eller aksjeselskap og 11% er leietakere.

Boligundersøkelsen viser at Ytre Vågsbygd har stabile beboere, med gjennomsnittlig botid i bydelen på 18 år, og 13 år i boligen de nå bor i. Dette er noe høyere enn sentrale bydeler, men nokså tilsvarende øvrige bydeler litt lenger unna sentrum.

Når det gjelder tilknytning til bydelen, ønske om å flytte osv skiller bydelen seg lite ut fra øvrige bydeler utenfor sentrum. Derimot er det en klar tendens til at det som bidrar til eventuell flytting er ønske om en annen boligtype. 40% av respondentene oppgir dette. Av de som ønsker eller har planer om å flytte oppgir 40% at de ønsker å flytte i leilighet i blokk, terrassehus el.l. og dette tallet er noe høyere i Ytre Vågsbygd enn i andre ikke-sentrumsnære bydeler.



Bebyggelsen sett fra Steindalen. Illustrasjonen viser at en butikketasje gir et godt møte mellom veg og bebyggelse, og viser samtidig hvordan atkomst er plassert mot nord i planområdet.

De planlagte leilighetene i Steindalen har størrelser fra ca 40 m² til ca 115 m² og fra ett til tre soverom. Antallet vil avhengig av størrelse kunne være fra 35-40 stk, men det er illustrert 35 leiligheter. Vedlagte illustrasjoner viser følgende fordeling: 40-45 m² – 11 stk, 50-70 m² – 19 stk og 80-100 m² – 5 stk. Variasjon i størrelse gjør at det vil være et stort spenn av kjøpere som vil kunne etablere seg i boliganlegget. Sett i lys av boligundersøkelsen, vil disse boligene kunne supplere dagens boligtilbud i bydelen. Mange ønsker å bli boende i bydelen, men opplever at tilbudet av leiligheter sentralt i forhold til buss, butikker og annen tjenesteyting er lite. Det er forslagsstillers oppfatning at planen legger til rette for en boligtype som bygger opp under et ønske om stor grad av

diversitet i boligtilbudet i bydelene. Med bakgrunn i boligundersøkelsen er det etter vår oppfatning riktig å hevde at denne utbyggingen fyller et udekket behov i bydelen.

4.5 Samferdselsanlegg – mobilitet

Adkomst til parkering for kunder og beboere, endres i forhold til gjeldende plan, og etableres fra Steindalen i planområdets nordlige ende. Parkering til butikkens kunder løses på plan 1, mens parkering for beboerne løses på plan 2. Varelevering løses fra ny vareleveringslomme i Steindalen, og nedgravde containere for renovasjon plasseres sør for bebyggelsen i avkjørsel fra Klipperveien. Krysset Steindalen x Klipperveien strammes opp. Veiløsningene er utformet i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal. Sikt fra parkeringskjeller er iht. kommunens veinormal for avkjørsler, 4x54 m. (er godkjent av ingeniørvesenet ved Ina Eidem i epost 06.02.2023). Sikt i krysset Steindalen x Klipperveien vil være noe redusert i forbindelse med varelevering, da lastebil i noen grad vil stå parkert i siktsonen. Dette er kortvarig og vil i liten grad innebære trafikkfare.

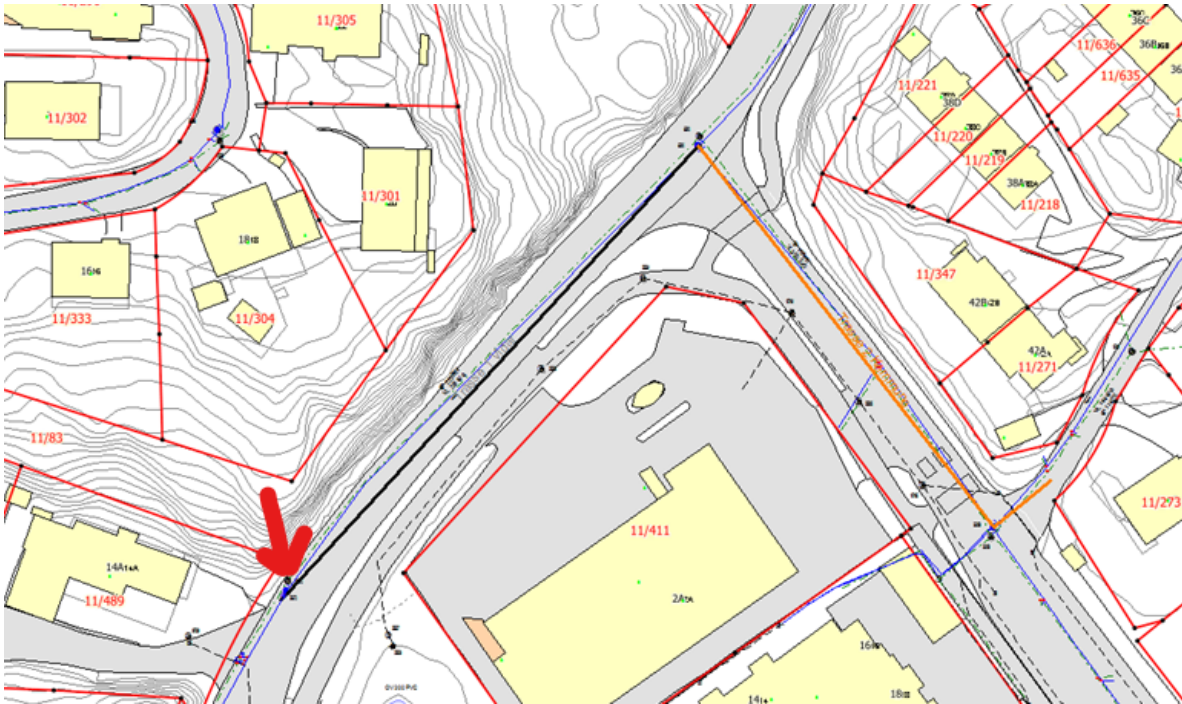
Ved etablering av nye boliger og ny dagligvarebutikk i området vil det være behov for å etablere fortau langs Steindalens vestsida, inn mot ny bebyggelse. Det vil også være behov for å etablere nytt gangfelt over Steindalen, like sør for avkjørsel til parkeringsplass. I forbindelse med etablering av nytt gangfelt, er det nødvendig å omgjøre dagens busslomme til kantstopp, noe som også er en bedre løsning for kollektivsystemet. For å hindre forbikjøring av stoppende buss i forkant av et gangfelt, etableres midtrabatt (trafikkøy) i Steindalen.

I bakkant av bebyggelsen etableres en gangakse fra Klipperveien til plan 2 og 3. Dette vil være naturlig adkomst til boligene med sykkel, og sykkelparkering for beboere løses innvendig på plan 2. For gående etableres det i tillegg trappe- og heissjakt ned til plan 1, like ved butikkens hovedinngang. Gangaksen vil også fungere som beredskapsvei for brannbil. Gangaksen er for bratt til å tilfredsstille krav til universell utforming.

Ved å samle alle bilbaserte funksjoner på ett sted og under tak, blir trafikksituasjonen oversiktlig, og man unngår at det etableres synlig parkering i planområdet. Utearealer blir bilfrie, og området får dermed en vesentlig høyere miljø- og boligkvalitet.

I forhold til gjeldende plan vil dette forslaget innebære en forbedring av trafikkbildet. Det vil ikke bli konflikter mellom mye trafikanter og biler i den mest attraktive delen av tomta. Dagligvarehandel vil føre til økt trafikk og bilbruk, men denne vil bli konsentrert til en avkjørsel, og vil derfor i liten grad medføre reduserte bokvaliteter. Ved at all parkering er under terreng eller under bygningsmasse vil området ikke ha synlig parkering. Det er også rimelig å anta at det vil være et betydelig antall handlende fra nærområdet som vil benytte sykkel og gange til og fra butikken. For myke trafikanter etableres det fortau langs butikkfasaden som knyttes på øvrig fortaus- og gangvegnett.

Se mobilitetsplanen (datert 27.10.2023) for ytterligere beskrivelse av veiløsninger, trafikkforhold og mobilitet.



Vann- og avløpsledninger til/fra planområdet tilkobles ledningsnett i Steindalen. Forbruksvann og sprinkelvann skal hentes fra høytrykksona som forutsetter at tiltakene nevnt i forrige avsnitt blir realisert.

Spillvannledningen i Steindalen er Ø200 og vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet. Det etableres fordrøyningsmagasin sør i planområdet, og overvannsledning tilkobles eksisterende ledning i Klipperveien i kum 269183. Se tegning GH001. Det vil ikke være behov for oppgradering av annen infrastruktur for vann og avløp.

Avfallshåndtering for husholdninger løses med nedgravde containere, og er iht. til retningslinjer i Avfallsteknisk norm (Avfall sør) og universell utforming iht. TEK 17. Det etableres fem nedgravde containere på 5000 liter, en for hver av fraksjonene; restavfall, papir, glass og metall, plast og bioavfall. Containerne plasseres sør i planområdet ved Klipperveien på to rekker. Renovasjonsbilen må rygge inn i avkjørsel ved tømning. Gangakse mot plan 2 og 3 går ved siden av nødvendig manøvreringsareal for renovasjonsbilen, slik at bilen hverken står i veien for myke trafikanter eller veitrafikk. Beboerne har adkomst til containerne både fra Steindalen og gangaksen i vest. Begge veiene er innenfor krav om maks 100 meter mellom containere og inngangsparti. Veien fra heissjakt i plan 1 og langs Steindalen er universelt utformet.

Avfallshåndtering for dagligvarebutikken løses med avfallspresser, dunker o.l. innvendig på butikkens lager, som ved tømning transporteres ut til fortau hvor renovasjonsbilen benytter vareleveringslomma.

Både Kristiansand kommune og Avfall sør har bidratt i prosessen med å finne gode løsninger for avfallshåndtering, og valgt løsning er avklart med begge.

Det er i samråd med Å Energi Nett avsatt plass til nettstasjon i planen. Denne beregnes å gi nødvendig kapasitet til bolig- og næringsarealer samt ladestasjoner for utslippsfrie kjøretøyer.

4.7 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Planområdet ligger i et søkk i terrenget med bratte fjellsider. Planområdet er i dag delvis utbygd, med to mindre næringsbygg og ett bolighus, samt tilhørende vei og parkeringsareal. Ubebygde arealer består av barfjell, men også noen områder med vegetasjon. Ved utbygging av planområdet vil noe av dagens ubebygde områder med vegetasjon fjernes. Det vil med dette bli noe mer harde flater i området, og noe økt avrenning. Det etableres store uteområder med plen og belegningsstein på plan 2 og 3, noe som vil begrense avrenningen. Flomveier endres ikke av utbyggingen. Se tegning G002.

Det er avklart med Kristiansand kommune at tillatt utslippsmengde på overvannsnett er 40 l/s. For å tilfredsstille kravet må det etableres et fordrøyningsmagasin, beregnet til 147 m³. Fordrøyningsmagasinet er foreslått plassert i bebyggelsens sørlige ende, under arealet som er vist som møteplass og uteoppholdsareal. Det etableres overløp på fordrøyningsmagasinet i friluft. Se beregningsark og overvannsnotat (datert 12.12.2023) for ytterligere beskrivelse.

Flomvei fra planområdet går over Steindalen og ned stikkvei i Korvettveien (parallelt med Steindalen). Videre følger flomveien Korvettveien, og går ut i myrområde ved Korvettveien 5 og til Stemtjønn. Herfra går flomveien videre i naturlig bekk mot Holskogveiene, og videre ut i bekk til sjø i Kjosbukta. Se tegning G003.

4.8 Grønnstruktur

Planområdet utgjøres av et markant «søkk» i terrenget med åpning mot Fåretjønn i øst. Omkringliggende terrengformasjoner gjør at det er utfordringer å oppnå tilfredsstillende solforhol i deler av året, og det er derfor et poeng å heve utearealer og boliger mest mulig for å bedre disse forholdene. Samtidig vil etablering av en høy forstøtningsmur mot Steindalen slik det er regulert i dagens plan innebære noen visuelle utfordringer som i større grad kan utformes på en god måte ved å etablere publikumsrettet virksomhet på nederste nivå mot Steindalen og atkomstområdet ved Koggeveien. Det er derfor forslagsstillers oppfatning at endringsforslaget i større grad enn gjeldende plan vil kunne gi god tilpasning til landskap og omgivelser. Ved å redusere trafikkbelastningen i krysset Steindalen/Koggeveien/atkomstveg vil denne delen av tomta få en vesentlig bedre utforming og bedre bokvaliteter.

Planen viser at det etableres en grøntstruktur som i hovedsak skal sikre atkomst mellom Steindalen og Koggeveien. Skråning nord for bebyggelsen som tidligere var regulert grønn inngår i byggeområdet, men er utenfor byggegrensen. Arealbruken ivaretar dermed kravene til sikring og eierskap til dette. Mot Steindalen i nord er eksisterende skjæring regulert til grøntdrag.

I merknad fra Statsforvalteren er det gjort oppmerksom på at det i Fåretjønn er verdifull kantvegetasjon samt et fugleliv som må hensyntas ved eventuelle inngrep i og rundt Fåretjønn. Det er forutsatt at plangrensen skal følge vegkant på dagens fortau, og at planen ikke skal tillate inngrep i grøntområdet rundt Fåretjønn.

4.9 Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planendringen innebærer noe redusert antall leiligheter ift gjeldende plan, og det vurderes derfor at det ikke vil være konsekvenser for sosial infrastruktur ift dagens plan.

4.10 Barn og unges interesser



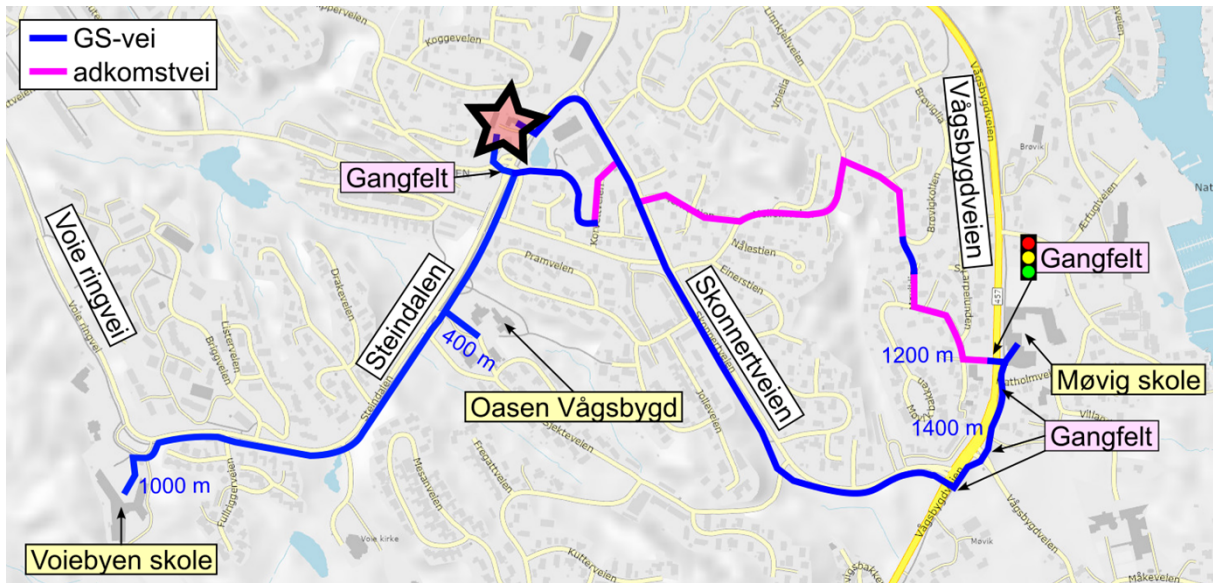
Lekeplass

Barn og unges situasjon i området er beskrevet i gjeldende plan og planforslaget innebærer liten endring i forhold til dette. Arealbruksformålet over bakken vil som i dagens plan være boliger, og det vil fortsatt være krav om lekeplass. Som i gjeldende plan øker planforslaget tilgjengeligheten til området, og åpner for en bruk som ikke er der i dag.

Endringsforslaget innebærer endringer av kommunikasjonslinjene i området i forhold til gjeldende plan.

Etablering av forretning vil øke trafikkbelastningen i nærområdet. Det er derfor lagt særskilt vekt på at krysning av de ulike vegene i området skal skje på en sikker og god måte. Dette er beskrevet i kapittel 4.5 Samferdselstiltak og mobilitet.

Som i gjeldende plan etableres det mulighet for en sammenhengende gangforbindelse gjennom planområdet fra Koggeveien til Steindalen. Denne er en viktig forbindelse for barn og unge, og det etableres gode og oversiktlige kryssløsninger ved Steindalen og atkomstområdet til butikken.



Kart som viser trygg skolevei til skolene i området

Lekeklassen foreslås lagt inne på «tunet» mellom blokkene for å sikre gode støyforhold og god tilgjengelighet for brukerne. Arealet langs Steindalen, sør for bebyggelsen foreslås utformet som felles møteplass for beboerne og andre forbipasserende i området. Denne bruken vil ikke kreve spesielle støytiltak, og arealet vil dermed fremstå som et verdifullt felles møtepunkt for beboere i området.



Forslag til lekeplass inne «på tunet» og møteplass – tilgjengelig for både beboere og andre i området

4.11 Universell utforming

Kommuneplanens bestemmelse i §7a om universell utforming av boligenheter følges opp i endringsforslaget. Da forretningsformålet innebærer at det etableres arbeids- og publikumsbygg i planområdet vil også dette formålet bli omfattet av bestemmelsene i TEK om universell utforming. Det er lagt særlig vekt på at det skal være en god universelt utformet forbindelse mellom leilighetsetasjene og parkerings- og forretningsarealet. For å sikre god tilgjengelighet er det etablert heis direkte mellom forretningsarealet og utearealet i 3.etasje. Videre skal det være en god trinnfri forbindelse via samme heis til avfallsanlegget. Utvendige arealer søkes utformet etter prinsippene om universell utforming så langt dette lar seg gjøre ift terrengnivåene som er i området. Trapper og ramper utformes med tanke på best mulig tilgjengelighet, og der det er mulig med stigningsforhold i samsvar med kravene i TEK. Da byggene har krav om heis vil alle nivåer i bygningsmassen ha tilgjengelighet via felles heis/trapperom.

4.12 Kulturminner

Ingen endringer ift gjeldende plan.

4.13 Næringsinteresser

Endringsforslaget innebærer at det etableres i størrelsesorden 12-1400 m² forretningsareal i planområdet. Dette er en vesentlig endring i forhold til gjeldende plan som kun hjemler boligformål. Det er forslagsstillers oppfatning at denne endringen har en positiv konsekvens for lokalsenteret, og for muligheten til å etablere og drive næringsvirksomhet. Dagens næringsarealer i «Suppa» vil dermed få en utvidelse, og dette vurderes som i sum å innebære en styrking av lokalsenteret og øke attraktiviteten som et handels- og næringsområde. For beboerne vil dette over tid sikre et større mangfold av handels- og servicetilbud.

4.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er oppdatert fra tidligere. ROS-analysen påpeker behovet for å bedre brannvannskapiteten. Dette er beskrevet i plandokumentene.

Endringer i forhold til vedtatt plan relaterer seg til trafikksituasjonen knyttet til dagligvareforretningen og atkomst/parkering ift denne. Videre vil kravet om geoteknisk prosjektering bli opprettholdt med tanke på sikring av grunnforhold og behov for rassikring.

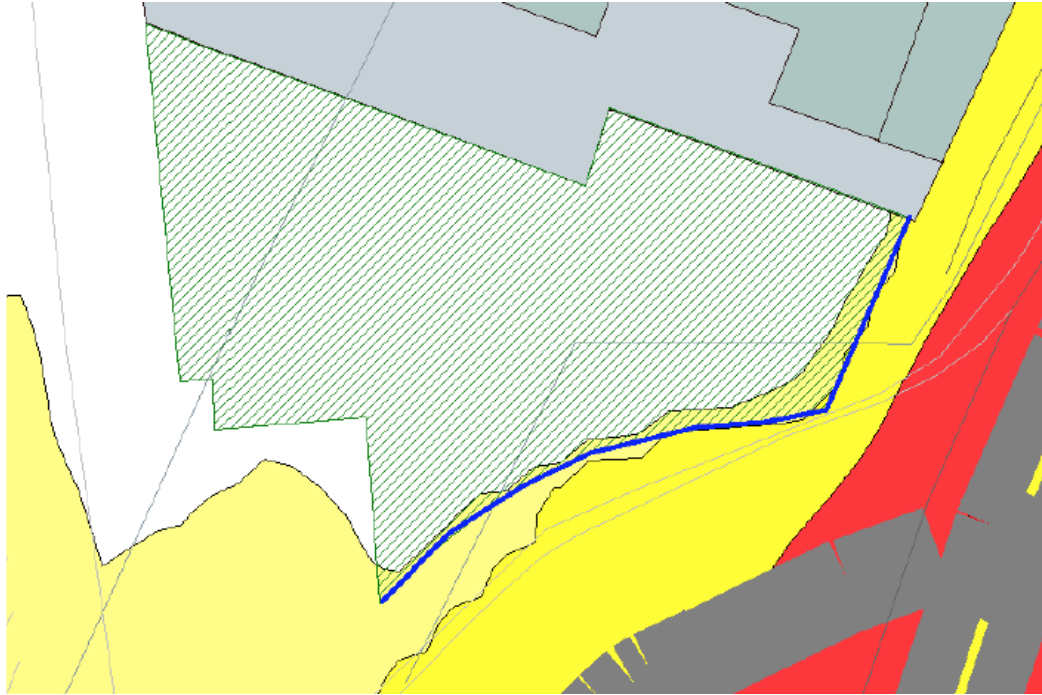
4.15 Luftkvalitet

Kommunens luftsonekart viser at planområdet ligger utenfor områder med behov for særskilte tiltak. Det er heller ikke planlagt virksomheter som genererer utslipp som krever tiltak.

4.16 Lyd og støy

Det er utarbeidet en rapport fra Brekke & Strand 25.oktober 2023 som redegjør for støy fra trafikk i Steindalen. Trafikkgrunnlaget vil fortsatt være noe lavere enn i tidligere utredning. Dette skyldes at det er registrert en nedgang i trafikk i Steindalen i kommunens tellinger, som danner grunnlag for støyberegningene.

Generell trafikkvekst (som da hensyntar Kroodden) er medregnet.



Forslag til plassering av skjerming på lekeplass

Beregninger viser at i hovedsak fasader mot øst får støynivå over anbefalt grenseverdi. Høyeste beregnede støynivå på fasade er $L_{den} = 62$ dB, dvs. gul støysone. Felles uteoppholdsarealer på takterrasser og gårdsterrasser i 3. etasje vil få støynivå under grenseverdi. Størsteparten av felles uteoppholdsareal over butikk får også tilfredsstillende støynivå. Lekeplass på terreng får støynivå over anbefalt grenseverdi og det anbefales støyskjermingstiltak som beskrevet i rapporten. Det er foreslått mulig støyskjerm med høyde 1,6 m.

Et fåtall leiligheter får privat uteplass med støynivå over anbefalt grenseverdi og det anbefales skjermingstiltak i form av tett rekkverk for å oppfylle krav i reguleringsbestemmelsene.



Forslag til skjermingstiltak på private uteplasser

Alle leiligheter må oppfylle krav i bestemmelsene om soverom mot stille side. Det kan bli behov for lydisolasjonskrav til vinduer i mest støyutsatte fasader for å oppfylle krav til innendørs støy i NS 8175:2012. Fasadetiltak må dimensjoneres når endelige planløsninger og vindusarealer foreligger.

4.16.1 Anleggsfasen

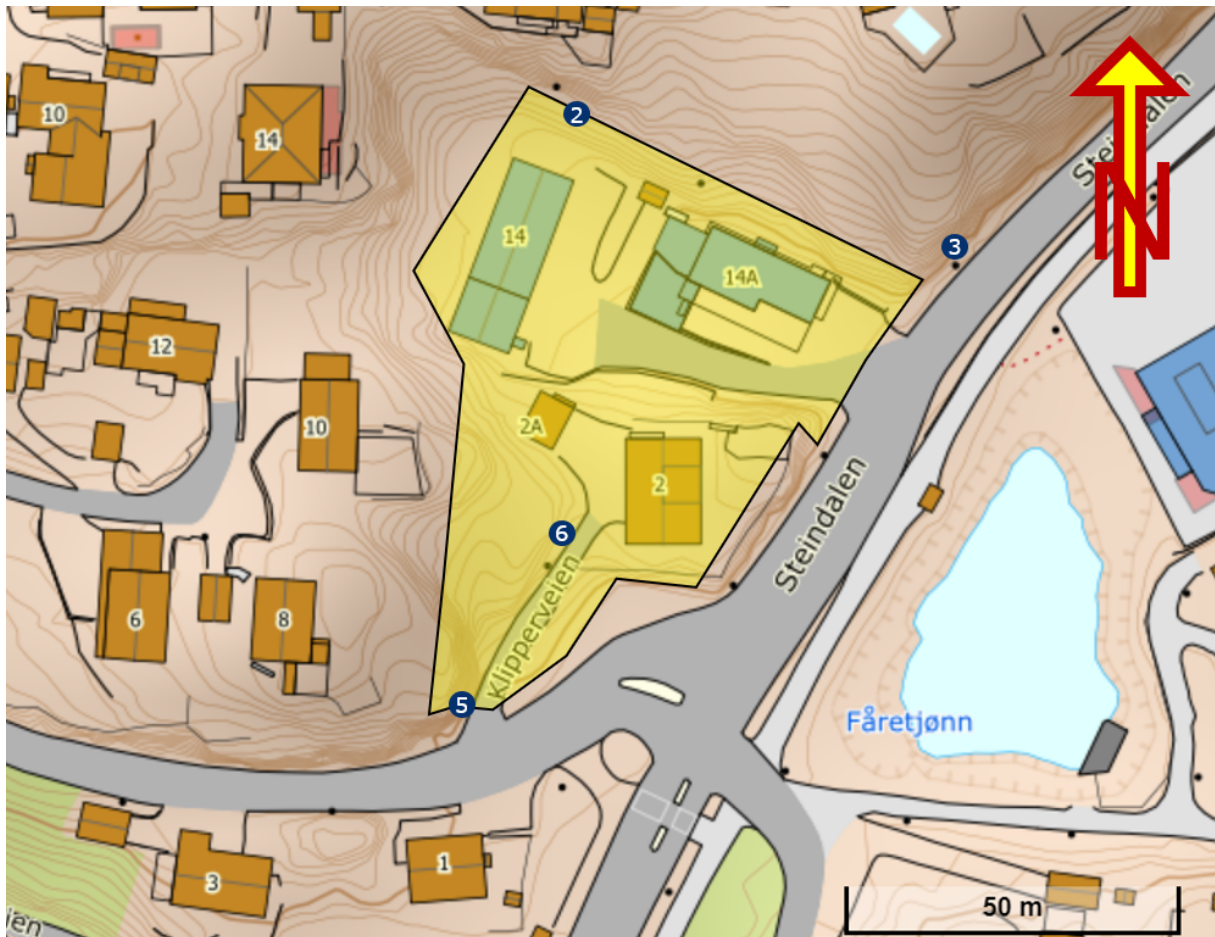
Boligene kan bli utbygget i etapper. Dette stiller krav til gjennomføringen, slik at naboer og beboere ikke blir utsatt for store støy og støvplager. Grenseverdiene i T-1442 pkt 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsarbeider blir lagt til grunn.

Store deler av arbeidet vil falle inn under T-1442 sine bestemmelser i pkt 4.3 om mindre arbeider, det vil si at store deler av arbeidet utføres på hverdager i perioden 07-19. Det vil heller ikke foregå store sprengingsarbeider utenom disse tidspunktene. Svært støyende operasjoner vil i tillegg forsøkes lagt til tidspunkter som ikke er sjenerende for omgivelsene. Det vil ikke bli benyttet mobile knuseverk under byggingen. Eventuelt spunting vil foregå etter metoder som ikke skaper vesentlig støy eller vibrasjoner utover det minimum som er nødvendig.

Sikkerhet for beboerne i først ferdigstilte boliger vil bli ivaretatt gjennom inngjerding og sikring av byggeplass.

4.17 Forurensning

For området som berøres av terrenngrepet ble det tatt 4 steinprøver for å kartlegge eventuelle sulfidforekomster. Dette anses som et tilstrekkelig antall for overflateprøvetaking. Innsamling av representative prøver ble utført den 12.1.2024 av Rambøll AS. Plassering av prøvepunkter er vist på kartskisse. Bergblotningene ved og i prosjektområdet viser stort sett biotitt og amfibolrike gneisbergarter.



Kartoversikt med markerte prøvepunkter for steinprøver. Nøyaktighet av prøvetakingsposisjonene er ± 5 meter. Referanse kartgrunnlag: norgeskart.no

Analysene ble utført og vurdert i tråd med veilederen «Prosjektgruppen for kontroll på svovelholdige avrenning i Agder; Retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis, versjon 2.4. mars 2021».

Resultatene fra mikroskopanalysen gir ingen indikasjon på at noen av prøvene har svovelmineraler.

Svovelanalysen viser at det ikke finnes relevant andel svovel i prøvene, og dette er i tråd med mineralogisk undersøkelse.

Peroksidtest viser syredannende potensial for prøve 2, og ingen syredannende potensial for prøvene 3, 5 og 6.

Avdekket syredannende potensial etter peroksidtest for prøve 2 er uventet grunnet at det ikke ble målt svovel under XRF-testen, og at det var ingen indikasjon på svovelmineraler under mikroskopanalyse. Prøve 2 ble derfor i tillegg undersøkt for pH-endring under en utvidet ristetest, utført ved Vannlaboratoriet AS i Kristiansand. Resultatet viser omtrent nøytrale forhold (pH 7,3 og 6,9).

På grunn av ingen indikasjon av syredannendepotensialet for prøvene 3, 6, og 5 og forholdsvis nøytralt resultat under ristetesten for prøvene 2 og 6, anbefales det å godkjenne utbygging som uproblematisk mtp fare for sur avrenning.

Det bør undersøkes behov for å ta borestøvprøver, avhengig av hva kommunen krever med tanke på sprengningsdybder. Basert på resultatene derfra kan det å være behov for en tiltaksplan.

Det planlegges ikke virksomheter som innebærer utslipp av miljøskadelige stoffer.

4.18 Vannmiljø

Det er forslagsstillers vurdering at [vannforskriften](#) § 12 ikke kommer til anvendelse. Denne lyder:

§ 12. Ny aktivitet eller nye inngrep

Ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4–§ 7 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes:

- a. nye endringer i de fysiske egenskapene til en overflatevannforekomst eller endret nivå i en grunnvannforekomst, eller*
- b. ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand.*

I tillegg må følgende vilkår være oppfylt:

- a. alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,*
- b. samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og*
- c. hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.*

Der ny aktivitet eller nye inngrep er gjennomført i planperioden, skal begrunnelsen for dette gjengis i oppdatert vannforvaltningsplan. Dersom det er gitt tillatelse til nye aktiviteter eller nye inngrep, skal dette også fremgå av vannforvaltningsplanen.

Vannforskriftens hensikt er å beskytte vannforekomster mot negative konsekvenser av bygningsmessige eller andre anleggstiltak. Dersom tiltak kan tenkes å ha negativ konsekvens for vannforekomst skal det utarbeides en vannforvaltningsplan. Vi kan ikke se at dette er relevant i denne saken da det ikke hjemles nye tiltak i eller i nærheten av Fåretjønn, som er den aktuelle vannforekomsten i området. Planens avgrensning er lagt langs eksisterende fortauskant, og vil således ikke hjemle tiltak eller inngrep som påvirker Fåretjønn. Det vurderes at de foreslåtte endringene av busstoppet vil innebære at aktivitet i praksis trekkes noe lenger unna Fåretjønn enn i dag, og at situasjonen vil være uendret eller marginalt forbedret. Bruken av arealene i og rundt Fåretjønn vil som i dag kun være til rekreasjonsformål, en bruk som ikke innebærer nye momenter ift bruken av området. Det stilles krav om sikring mot avrenning fra byggearbeidene til Fåretjønn jfr pkt 4.17.

4.19 Naturmangfold

Det er ikke vesentlige endringer i arealbruk eller plan for øvrig som innebærer vesentlige nye momenter mhp naturmangfold i forhold til gjeldende plan. Imidlertid er rapport om

naturmangfold oppdatert mhp bevaring av eika, og hensynssone for bevaring av eika med tilhørende bestemmelser er videreført fra gjeldende plan.

4.20 Landbruk

Endringsforslaget berører ikke landbruksinteresser.

Utearealer i planområdet kan tilrettelegges for ulike former for småskalapreget byjordbruk.

4.21 Klima- og miljøkonsekvenser

Endringsforslaget etablerer dagligvarehandel som et nytt arealbruksformål. Dette er en type virksomhet som bør plasseres i eller i tilknytning til allerede etablerte senterområder. «Suppa» som senterområde i Voiebyen er gjennom etableringen av Voie Atrium i 2018 blitt styrket som lokalsenter. En ny dagligvarehandel i området vil bidra til å forsterke dette ytterligere. Det er grunn til å tro at det vil være en stor grad av lokale kunder som vil benytte butikken, og at flere av dem vil benytte sykkel og gange til og fra butikken. I forbindelse med endringsforslaget vil det bli utarbeidet mobilitetsplan som beskriver trafikk situasjon, beregnet endring i biltrafikk, endringer i trafikkmønstre, parkeringsbehov osv. Målet er at endringen ikke skal bidra til vesentlig økt biltrafikk med tilhørende klimagassutslipp.

Arealbruken i planforslaget innebærer liten endring ift dagens plan når det gjelder naturmangfold, grøntstruktur og bygningsvolum/materialbruk. Forslagsstillers foreløpige vurdering er at planendringen i all hovedsak representerer et miljøavtrykk tilsvarende gjeldende plan. Eventuell endring vil være en funksjon av endring i biltrafikk.

4.22 Energiforbruk

Det er et ønske om i størst mulig grad å planlegge for fornybar energiproduksjon. Alternative energikilder vil her være grunnvarme og/eller solceller. Det tas inn i planbestemmelsene at det tillates etablert solcellepaneler på tak der det ikke etableres fordrøyningstiltak.

4.23 Kriminalitetsforebygging

I forhold til gjeldende plan vil boligformålet bli supplert med forretningsformål. Dette innebærer økt trafikk i forhold til dagens plansituasjon. Planområdet ligger inntil lokalsenteret og viktige veier/kollektivknutepunkt, og dagligvareforretningen vil med sin lange åpningstid innebære at det store deler av døgnet vil være aktivitet og mennesker i området. Tilstedeværelsen av mennesker på vei til og fra skoler, buss, dagligvare og øvrige boliger i området vil gjøre at området vil oppleves befolket og trafikert selv på tider folk flest ikke er hjemme.

Parkering og sykkelparkering er fortsatt lagt under tak, og vil dermed være mindre utsatt for tyveri og skade.

4.24 Folkehelse

Etablering av forretningsareal vil i forhold til gjeldende plan innebære liten endring i forhold til folkehelseaspektet. Flere dagligvareforretninger i gangavstand til boliger vil isolert sett kunne gi positiv gevinst ved at færre benytter bil ved innkjøp. Det vil kunne være behov for eventuelle tiltak ift støy fra varelevering og tilsvarende, dette vil bli ivaretatt i byggesak.

4.25 Veinavn

Prosjektet foreslås å få adresse til Steindalen.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Endringsforslaget vil innebære en omlegging av dagens busstopp i Steindalen. Videre vil det bli etablert en nedgravd søppelløsning som en del av tiltaket. Behov for anlegg av og kosntadsdekning av brannvannsledning er beskrevet i kapittelet om teknisk infrastruktur. Investeringer i infrastruktur eller andre kommunale investeringer utover dette vil ikke utløses av planforslaget.

Planområdet ble utvidet for å rydde opp i planer i området slik at disse får en bedre og mer naturlig sammenheng. Det vil i liten grad bli utført tiltak i marka som følge av disse planene, men det er med dette etablert samsvar mellom planer og virkelighet.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet ble avholdt 22.04.2022. Møtet hadde som hovedfokus å avklare konsekvenser av endringene ift gjeldende plan.

I forhold til gjeldende plan er det primært trafikksituasjonen som endres vesentlig som følge av nytt arealbruksformål dagligvarehandel. Kommunen stilte i oppstartsmøte krav om at trafikksikkerheten ble ivarett på en god måte. I tillegg vil det være behov for oppdatert gjennomgang av flom- og overvannssituasjonen.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planendringen ble varslet første gang 10.05.2022 med frist for uttalelse 01.07.2022. Etter gjennomgang med kommunen ble det besluttet å utvide planområdet for å løse trafikksituasjonen i området på en tilfredsstillende måte. Varsel om utvidelse av planområdet ble sendt 18.10.2022 med frist for merknader 01.12.2022.

6.3 Merknader fra første varsel 10.05.2022

Ved første varsel kom det inn fire merknader. Disse oppsummeres og kommenteres fortløpende i det nedenstående.

6.3.1 Statsforvalteren i Agder, merknad datert 17.06.2022

Statsforvalteren viser til merknad til forrige plansak og gjentar merknaden om bevaring av hul eik. De er opptatt av gode bokkvaliteter og tydelig skille mellom private og offentlige utearealer.

Videre støtter de kommunens vurderinger knyttet til senterstruktur, samt de utfordringene som ligger i trafikksituasjonen rundt planområdet. Videre må det utarbeides mobilitetsplan for området, samt at det må gjennomføres medvirkningsprosesser med spesielt barn og unge.

Kommentar:

Den hule eika ble avklart i forrige plansak, og denne planendringen endrer ikke dette. Trafikksituasjon, hensyn til barn og unge og bokvaliteter vil bli godt ivaretatt i planendringen. Medvirkning blir dokumentert i plansaken i form av referater fra møter og samtaler.

6.3.2 Statens vegvesen, merknad datert 01.07.2022

SVV har i sin tilbakemelding ingen merknad til saken.

Kommentar:

Tas til etterretning

6.3.3 Agder Energi nett AS

Agder Energi mener det kan være aktuelt å etablere ny nettstasjon for å forsyne de nye boligene med strøm. De har i sin merknad angitt hvordan nettstasjon må plasseres og utformes.

Kommentar:

Plassering av nettstasjon er vist på tegninger, og AE nett blir eventuelt kontaktet for nødvendige avklaringer utover dette.

6.3.4 Berit Opland Kristiansen, Klipperveien 3, merknad datert 10.05.2022

Kristiansen er opptatt av utfordringer knyttet til byggeprosessen, som sprenging og støy.

Kommentar:

Dette er forhold som vil bli ivaretatt av entreprenør i selve byggesaken. Planen legger opp til at arbeider kan utføres uten at det skal påføre naboeiendommer skade.

6.4 Merknader fra andre varsel 18.10.2022

Ved varslingsfristens utløp var det innkommet to merknader hvorav den ene fra Agder Fylkeskommune refererer til begge oppstartsvarslene.

6.4.1 Agder Fylkeskommune, merknad datert 24.11.2022

AFK støtter Kristiansand kommunes vurderinger knyttet til planendringen, herunder krav til utredning av trafikksituasjonen og utarbeiding av mobilitetsplan.

6.4.2 Statsforvalteren i Agder, merknad datert 24.11.2022

Statsforvalteren viser til tidligere innsendt merknad, og har en tilleggsmerknad knyttet til Fåretjønn. Det pekes på at dersom tiltaket får konsekvenser for kantvegetasjonen og øvrige arter i og rundt Fåretjønn vil Vannforskriftens §12 komme til anvendelse.

Kommentar:

Planområdet er utvidet i samråd med kommunen for å ivareta en endret utforming av busstoppet fra ordinært busstopp til kantstopp pga bedret trafiksikkerhet. Dette innebærer i praksis at busstrafikken flyttes unna Fåretjønn, og at det dermed ikke vil bli lagt til rette for tiltak som kommer nærmere Fåretjønn enn dagens fortau og busstopp. Tiltakshaver vurderer at planen ikke har konsekvenser for Fåretjønn, og at ytterligere vurderinger ift Naturmangforldsloven eller Vannforskriften ikke vil være påkrevd. Planlagt bygg og anlegg kommer ikke nærmere Fåretjønn enn i gjeldende plan, og hensynet til NML utredes derfor ikke utover det som allerede ligger i gjeldende plan.

6.5 Medvirkning

6.5.1 Elevrådet ved Voiebyen skole

Elevrådet ved Voiebyen skole behandlet saken i møte 15.03.2023. Det ble avholdt medvirkningsmøte med elevrådet 18.04.2023. Referat fra dette er vedlagt saken.

Møtet ble et aktivt møte med svært engasjerte elever. De hadde mange meninger og innspill, og var spesielt opptatt av trafikksikkerhet og hvordan de skal ferdes i området, og de var opptatt av støy og sikkerhet i byggeprosessen.

Trafikksikkerheten er spesielt nøye vurdert i planen, og det er vår klare oppfatning at vi skal utforme et trafikksikkert og oversiktlig trafikkbilde. Det skal lages nye snarveier gjennom området, og dette synes skoleelevene var en god ide. Det er også viktig at lekeplassen blir tilgjengelig for alle.

6.5.2 Naboer

Tiltakshaver har avholdt møter med naboene i Klipperveien 8 og 10, samt Koggeveien 12, 14, 14A og 18.

Møtene er avholdt en og en og tiltakshaver gjennomgikk illustrasjoner og tegninger, samt åpnet for innspill til hva som var viktig for dem i det videre arbeidet.

Det var stor tilfredshet med å få butikk på gatenivå mot Steindalen. For naboene var sikkerhet for gående og syklende viktig, og de ønsket sterkt at det ikke ble plassert støyende aggregater og andre støyende installasjoner på takene.

Naboene var opptatt av at høyder ikke endres, og at utsikten fra deres boliger beholdes som i gjeldende plan. En av naboene ønsket i den forbindelse å rydde noe av vegetasjonen i grøntarealet.

Videre var det viktig at hus og utearealer sikres mot skader under sprenings- og grunnarbeider. Dette vil entreprenøren legge stor vekt på under gjennomføringen av prosjektet.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en endring av gjeldende plan. Beskrivelsen har derfor vektlagt endringene i forhold til dagens plan. Da gjeldende plan er relativt ny, vil mange av de vurderinger som der er gjort fortsatt være gjeldende.

Hovedfokuset ved denne endringen har vært trafikk, parkering og atkomst. Dette er naturlig som følge av at det er kommet til et arealbruksformål – forretning – som genererer en annen type og mengde trafikk enn et rent boliganlegg. Det er forslagsstillers vurdering at en utvidelse av planområdets arealbruk til også å omfatte forretning/dagligvare vil styrke lokalsenteret i Voiebyen. Videre vil denne utnyttelsen av et mørkt areal på samme nivå som Steindalen gi en god arealutnyttelse, og bidrar til at boligene kan plasseres noe høyere i terrenget uten å måtte etablere høye murer mot omkringliggende arealer. Terrengformasjonene gir også rom for at parkering,

sykkelparkering, boder og tekniske rom kan plasseres under bakken og dermed utnytte arealene på en god måte.

Trafikkutfordringene er etter forslagsstillers oppfatning godt løst, og viser at det er mulig å ivareta sikre krysninger og god trafikkflyt i området til tross for blandet trafikk og trafikkgrupper. Etablering av kantstopp for bussen med tilhørende trafikkøy bidrar til redusert fart og tryggere krysning av Steindalen for myke trafikanter.

Planen bidrar til å oppfylle kommuneplanens intensjoner om utvidet servicetilbud i lokalsentrene, samt en større grad av diversitet i boligmassen i bydelen. Boligundersøkelsen viser at det er et behov for leiligheter av denne typen i bydelen, som har et stort innslag av eneboliger og rekkehus. Mindre leiligheter med heis og tilgjengelighetskrav ivaretatt vil bidra til at langt flere kan bli boende i bydelen også når de ønsker å flytte fra enebolig og rekkehus.

Planen vil ha en god klima- og miljøprofil da den legger til rette for bolig- og næringsutvikling nært lokalsenter og kollektivtrafikk, og det etableres bygningsmasse på arealer som i liten grad har verdi som natur- og friluftsområde. Denne typen fortettingssaker bidrar også spare urørt natur ved at man heller utnytter allerede ibruktatte arealer på en mer arealeffektiv måte.

VEDLEGG

Plankart 30.10.23

Planbestemmelser 30.10.23

ROS-analyse 20.10.2023

Overvannsnotat med beregninger 24.10.23

Tekniske planer / flomveiskart 24.10.2023

Akustikkrapport 25.10.23

Mobilitetsplan 27.10.23

Illustrasjoner inkl. sol-/skyggediagrammer 30.10.2023