

Detaljreguleringsplan for Paulen gnr/bnr 2/8 mfl

Kristiansand kommune

Plan nr: 867

Planbeskrivelse

Dato: 30.06.2021

Revidert: 12.01.2022



INNHold

1	BAKGRUNN.....	5
2	BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	6
2.1	PLANOMRÅDETS BELIGGENHET	6
2.2	BEBYGGELSSTRUKTUR OG SOL-/SKYGGEFORHOLD	7
2.3	HISTORISK UTVIKLING - BEBYGGELSESSTRUKTUR.....	8
2.4	GRØNN INFRASTRUKTUR.....	9
2.5	FLOM- OG RASFARE, SAMT GRUNNFORHOLD OG LANDSKAP/VEGETASJON	10
2.6	KULTURMINNER	12
2.7	SAMFERDSEL OG TRAFIKK	12
2.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	14
2.9	BARN OG UNGES BRUK AV OMRÅDET	14
2.10	TEKNISK INFRASTRUKTUR	15
3	RAMMER OG PREMISSE.....	17
3.1	OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER.....	17
3.1.1	<i>Statlige planretningslinjer.....</i>	<i>17</i>
3.1.2	<i>Regionale planer.....</i>	<i>17</i>
3.1.3	<i>Kommuneplanen.....</i>	<i>17</i>
3.2	PLANSTATUS	19
3.2.1	<i>Kommuneplanen.....</i>	<i>19</i>
3.2.2	<i>Gjeldende plan.....</i>	<i>20</i>
3.2.3	<i>Kommunedelplan for strandsonen på Flekkerøy.....</i>	<i>21</i>
4	PLANFORSLAGET.....	22
4.1	PLANAVGRENSNING	23
4.2	HOVEDGREP	23
4.3	AREALBRUK.....	26
4.4	BEBYGGELSE, STRUKTUR OG TILTAK	26
4.5	SOL- OG SKYGGESTUDIER.....	27
4.6	GRØNN INFRASTRUKTUR	28
4.7	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	29
4.8	SAMFERDSELSANLEGG/ TRAFIKK.....	29
4.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	33
4.10	OVERVANN OG FLOM	34
4.11	AVFALLSHÅNDTERING	35
4.12	VEINAVN.....	35
4.13	UNIVERSELL UTFORMING OG KRAV OM TILGJENGELIG BOLIG	36

4.14	BARN OG UNGES INTERESSER	36
4.14.1	Skoleveg	38
4.15	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	38
4.16	MILJØKONSEKVENSER.....	39
4.17	NATURMANGFOLD	40
4.17.1	Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens § 8-12	42
4.18	KULTURMINNER.....	42
4.19	FOLKEHELSE	42
4.20	LYD OG STØY	43
4.21	ANLEGGSPASEN	44
4.22	KRIMINALITETSFOREBYGGING	45
4.23	FORURENSNING, ENERGIFORBRUK OG LUKT	45
5	GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	46
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	47
6.1	PLANINITIATIV.....	47
6.2	OPPSTARTSMØTE	47
6.3	MEDVIRKNING	47
6.3.1	Flekkerøy skole	47
6.3.2	Velforeningen	47
6.4	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.....	48
6.4.1	Statens vegvesen, datert 27.04.2018.....	48
6.4.2	Vest-Agder Fylkeskommune, datert 27.08.2014	48
6.4.3	Fylkesmannen i Vest-Agder, merknad datert 04.05.2018.....	48
6.4.4	AE Nett, merknad datert 03.05.2018.....	49
6.4.5	Christianssands Byselskab, merknad datert 12.05.2018.....	49
6.4.6	Willy Salvesen, eier av Årekjerret 73, Gnr./Bnr. 2/753, merknad datert 27.04.18.....	49
6.4.7	Thomas Kristoffersen, eier av Paulen 4, Gnr./Bnr. 2/630 og 2/656, merknad datert 03.05.2018.....	49
6.4.8	Stein Hallvard Sørensen, eier av Paulen 12, Gnr./Bnr. 2/518, merknad datert 27.04.2018.....	50
6.4.9	Roar Nilsen, eier av Paulen 8, Gnr./Bnr. 2/116, merknad datert 24.04.2018.....	50
6.4.10	Kari Gunn Emmelthun og Jan Henrik Emmelthun, eiere av Paulen 48, Gnr./Bnr. 2/136 og 2/575, merknad datert 23.04.2018	50
6.4.11	Camilla Gulbrandsen og Mathias Stabel Tvedt, eiere av Østerøya 179, Gnr./Bnr. 2/3, merknad datert 05.05.2018.....	51
6.4.12	Else Rasmussen, eier av Årekjerret 39 A og B, Gnr./Bnr. 2/732 og 2/148 , merknad datert 10.04.2018	51



6.4.13	<i>Einar Kristiansen med flere, eiere av Gnr./Bnr. 2/747, merknad datert 18.04.2018....</i>	<i>51</i>
6.4.14	<i>Linda Guttormsen Hide og Andreas Einar Hide, eiere av Årekjerret 37, Gnr./Bnr. 2/420, merknad datert 29.04.2018</i>	<i>52</i>
6.4.15	<i>Heidi og Øyvind Stray, eiere av Paulen 18, Gnr./Bnr. 2/336, merknad datert 03.05.2018.....</i>	<i>53</i>
6.4.16	<i>Inger Dalehefte, eier av Pauen 24, Gnr./Bnr. 2/103, merknad datert 26.05.2018.....</i>	<i>53</i>
6.4.17	<i>Kåre Løvestakken, eier av Paulen 20, Gnr./Bnr. 2/326, merknad datert 12.01.2019</i>	<i>54</i>
6.4.18	<i>Mathias Tvedt, eier av Østerøya 179, Gnr./Bnr. 2/3, merknad datert 10.04.2019.....</i>	<i>54</i>
7	FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET	54

1 BAKGRUNN

Reguleringsplanen er utarbeidet av SPISS Arkitektur & Plan AS på vegne av Paulen AS. Planarbeidet er i praksis en endring av gjeldende plan for området, vedtatt 30.05.2007.

Planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr 2/8 m.fl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nybygg og fortetting i Paulen-området på Flekkerøy gjennom å revidere og tilpasse gjeldende plan til dagens planlov. I tillegg vil planen legge til rette for en mindre økning i antall boliger ift gjeldende plan. Planen vil også omfatte nye atkomstveier, krav til infrastruktur og offentlige friområder. Ønsket om endring av gjeldende plan er begrunnet i at dagens plan ikke er gjennomførbar i forhold til grunneiernes ønske og krav, samt at gjeldende plan er utdatert i henhold til gjeldende planforskrift med hensyn på informasjonsnivå i plankart og bestemmelser.

Følgende hovedendringer gjøres ift gjeldende plan:

- Vegføring endres og ny trasé er lagt slik at alle grunneiere er enige om plassering og avståelse av grunn. Gjeldende reguleringsplan viser en vegføring som er vanskelig gjennomførbar da bestående garasjer på Paulen 50 og 30 hindrer nødvendig sikt i kryss. Grunneierne er også uenige i gjeldende plan, og er av den oppfatning at forslaget i planinitiativet er en vesentlig bedre løsning for vegføringen i området.
- Gjeldende plan er utarbeidet etter gammel planlov og viser i liten grad byggegrenser, tomteinndeling og utnyttelse/bygningshøyder. Ny plan vil bli utarbeidet iht gjeldende planforskrift og veileder og vil dermed bli et entydig og godt styringsverktøy for nye byggesaker i området. Alle tomter vil bli vist med gjeldende eller nye tomtegrenser, høyde, utnyttelse og byggegrenser vil fremgå av plankart og bestemmelser.
- Intensjonene og overordnet arealbruk i gjeldende plan videreføres, men justeres og detaljeres der det er nødvendig.
- Det reguleres inn 17 nye boliger ift gjeldende plan
- Høyspenttrase er lagt i bakken

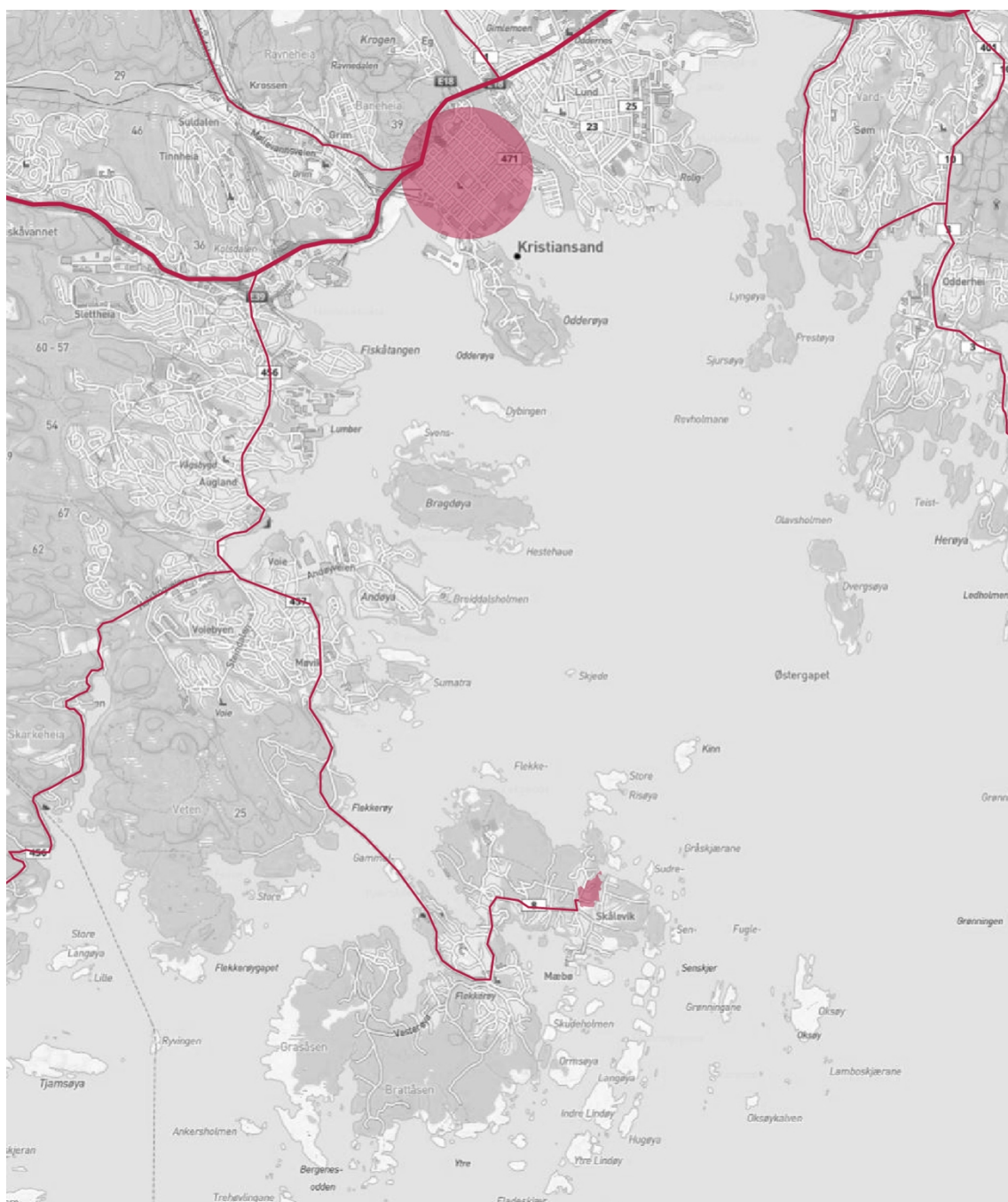
Planen er en endring av gjeldende plan for området, men innebærer så store endringer i gjeldende plan at det vil være hensiktsmessig å behandle saken som en ny reguleringsplan.

Vi vil i kapittel 3 foreta en detaljert beskrivelse av endringene.

2 BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

2.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet, gnr/bnr 2/8 m.fl. ligger i Paulen nordøst på Flekkerøy, i Kristiansand kommune. Avstand til Kristiansand sentrum er ca 14 km og 11 km til E39.



Illustrasjon: Planområdet ligger ca. 14 km fra Kristiansand sentrum.



Illustrasjon: Varslet planavgrensning

Planavgrensningen omfatter hele dagens plan, og endringen omfatter hele planen.

2.2 Bebyggelsesstruktur og sol-/skyggeforhold

Planområdet er preget av småkupert kystlandskap og koller. Terrenget heller ned fra Storehei mot nordvest, med småkoller som bryter opp flaten i flere soner. Terrenget er det stukturerende elementet for planområdet, slik det også er på størsteparten av Flekkerøy. Dette synes godt på stukturen til veiene og boligens plassering.

Eksisterende bebyggelse i området rundt planområdet består av småhusbebyggelse. Da det er relativt lave koller i planområdet og i solens bane rundt planområdet, har man gode solforhold, men man har små lokale forskjeller som kommer av byggenes plassering i kollelandskapet.

2.3 Historisk utvikling - bebyggelsesstruktur

På ortofotoet under fra 1979, ser vi at veg- og bebyggelsesstrukturen ligger tilpasset terrenget. Vegene ligger i dalsøkkene som kollene skaper. Det gir en løs veg- og bebyggelsesstruktur i området. Siden 1979 har det vært en relativt stor utbygging både i og rundt planområdet. Vi ser av ortofotoene at vegstrukturen har holdt seg tilnærmet lik, og at den nye bebyggelsen har forholdt seg til den, samt terrenget. Utbyggingen har hovedsakelig vært i form av eneboliger, noe som har gjort at skalaen i området har holdt seg veldig stabil gjennom årene.



Illustrasjon: Viser planområdet fra 1979. Ortofoto fra Kristiansand kommune.

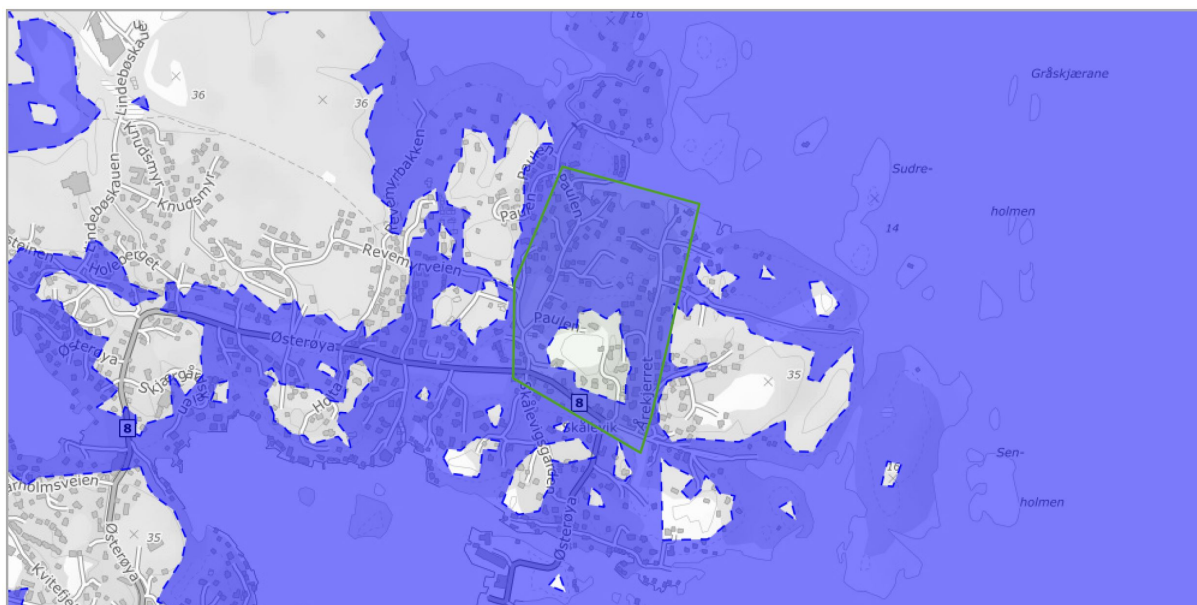


Illustrasjon: Viser planområdet fra 2018. Ortofoto fra Norge i bilder.

2.4 Grønn infrastruktur

Se også pkt 3.15 for beskrivelse av naturmangfold

Landskapet planområdet ligger i plasseres i hovedtypen *ås- og fjelltopplandskap* og under der igjen grunntypen *øy og sundlandskap*. Det er en karakteristisk landskapstype for Sørlandskysten.

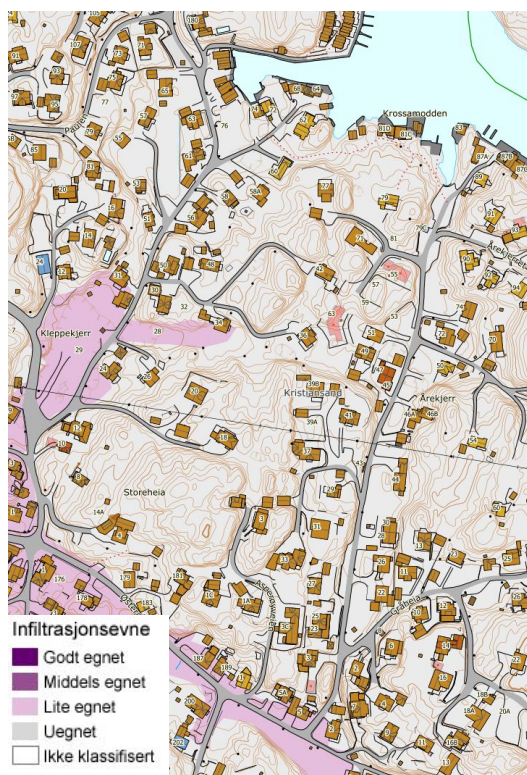


Hele planområdet ligger på berggrunn, hvor det er bart fjell og stedvis tynt dekke. I vest er det en liten del som har tynn hav-/strandavsetning. Den tynne hav-/strandavsetningen har en lite egnet infiltrasjonsevne. Det vil si at grunnens evne til å ta imot og rense avløpsvann ikke er god. Både med tanke på filtrering av vannet og mulighet for biologisk nedbryting av forurensing.

Nord på planområdet er det registrert områder som er potensielt flomutsatt. Disse områdene er nær havet og kan dermed få noe økt vannstand. Områdene er allerede bebyggt og det planlegges ikke ny bebyggelse innenfor dette området. Planområdet har i dag noen problemer og utfordringer med overvann.



Illustrasjon: Løsmasser fra NGU.



Illustrasjon: Løsmasser - infiltrasjonsevne fra NGU.

Illustrasjon: Flomaktsomhetskart fra NVE. Kartet viser at det er registrert flom aktsomhet helt nord på planområdet ved allerede etablert bebyggelse.

Hele planområdet ligger på berggrunn, hvor det er bart fjell og stedvis tynt dekke. I vest er det en liten del som har tynn hav-/strandavsetning.

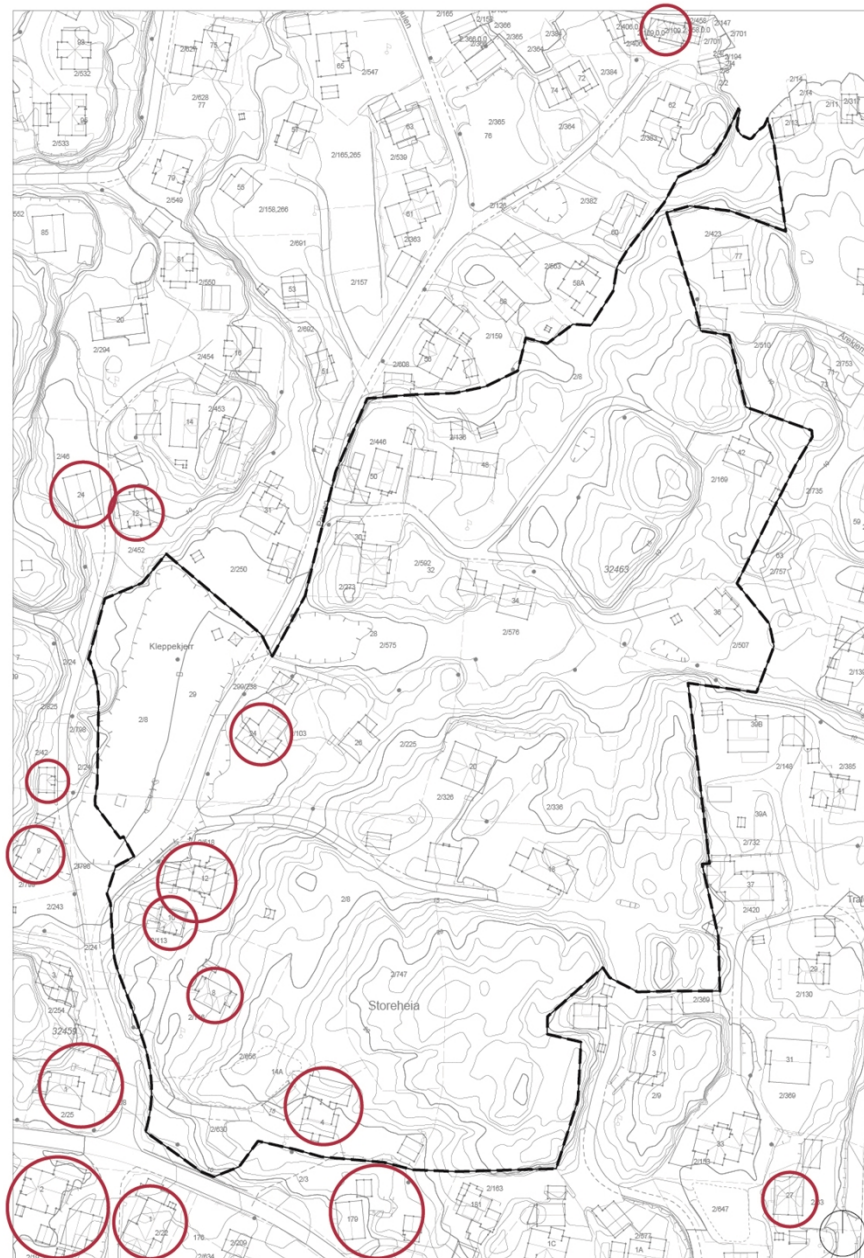
Den tynne hav-/strandavsetningen har en lite egnet infiltrasjonsevne. Det vil si at grunnens evne til å ta imot og rense avløpsvann ikke er god. Både med tanke på filtrering av vannet og mulighet for biologisk nedbryting av forurensing.

Området har moderat til lav radonfare.

2.6 Kulturminner

Det er ikke registrert kultur- eller fornminner innenfor planavgrensningen.

Det er enkelte SEFRAK-registrerte bygg sørvest i planområdet. De er ikke fredet etter Kulturminneloven, og det er heller ingen av dem det er meldeplikt på.

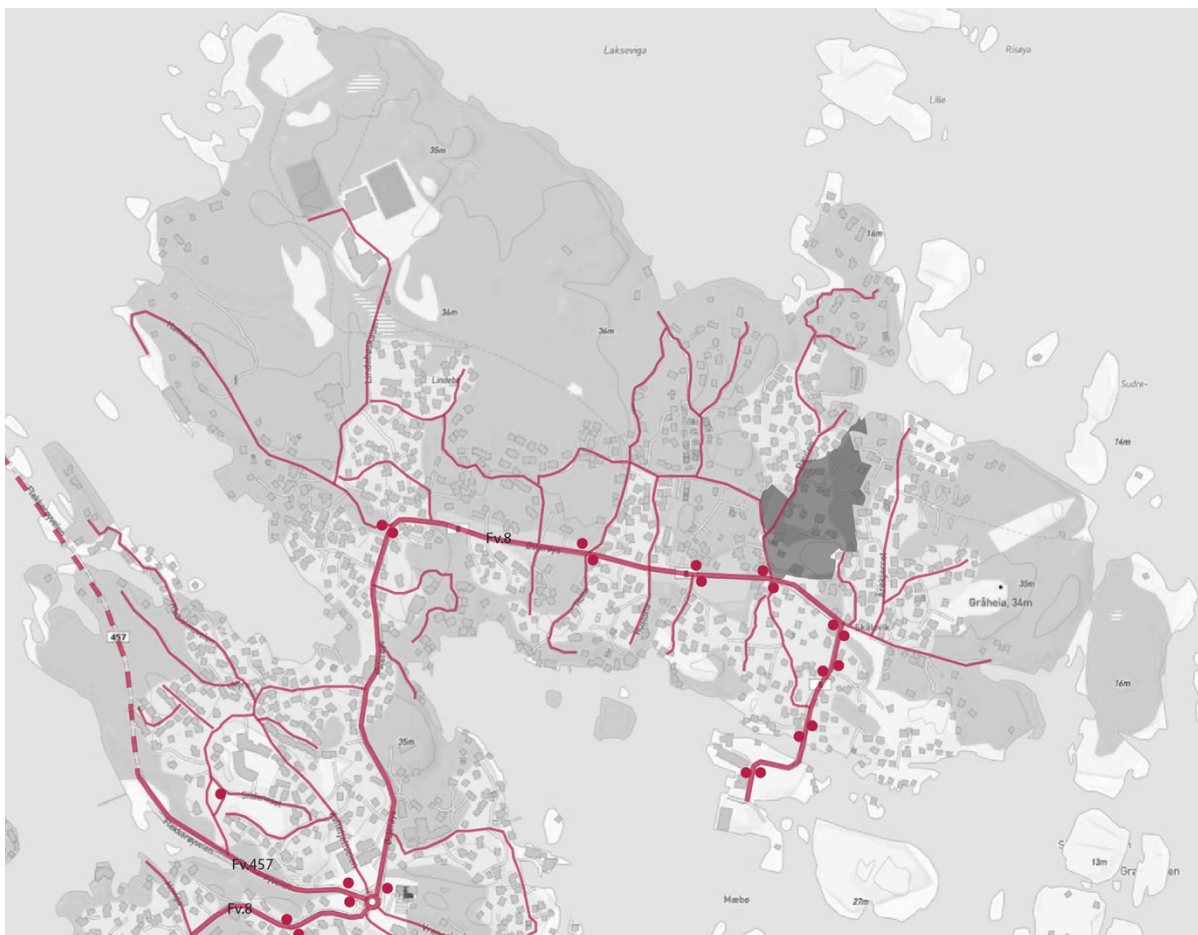


Illustrasjon: SEFRAK-registrerte bygg hentet fra kartverket 07.01.2019.

2.7 Samferdsel og trafikk

Planområdet har adkomst fra E39. Fra E39 følger man fylkesvei 456 frem til krysset på Voie, hvor man fortsetter videre på fylkesvei 457 til man kommer til rundkjøringen på Flekkerøy. Derfra følger man fylkesvei 3908 nordover som går forbi planområdet.

Fv. 3908 har en ÅDT på 4300 kjøretøy per døgn med andel tunge kjøretøy på 10 % (tall fra 2017). Fartsgrensen på vegen er i dag 40 km/t (30 km/t på Paulen). Det er opparbeidet fortau på strekningen fra Paulen til rundkjøringen på Flekkerøy. Det er ikke registrert noen ulykker i tilknytning til krysset mellom Paulen og fv.3908. Det er heller ikke registrert noen ulykker på Paulen. Det er ikke registrert noen ulykker i nærhet til planområdet de siste 10 årene. Nærmeste busstopp ligger i krysningen av Fv3908 og Paulen. Kartet under viser busstopp i nærhet til Paulen. Dette stoppet betjenes av lokalbussrute 57, med forbindelse til Mtreolinje M1.



Illustrasjon: Viser vegstruktur med busstopp.

Bilveiene på Flekkerøya og rundt Paulen har kommet ettersom bilen har fått tilgang til øya. Mye av bebyggelsen har dermed kommet før bilveiene. Dette har resultert i veldig mange smale og svingete veier med bebyggelse tett mot veien. Det er lite areal til overs mellom veg og bolig, noe som gjør at utbedring av veiene er krevende.

2.8 Sosial infrastruktur

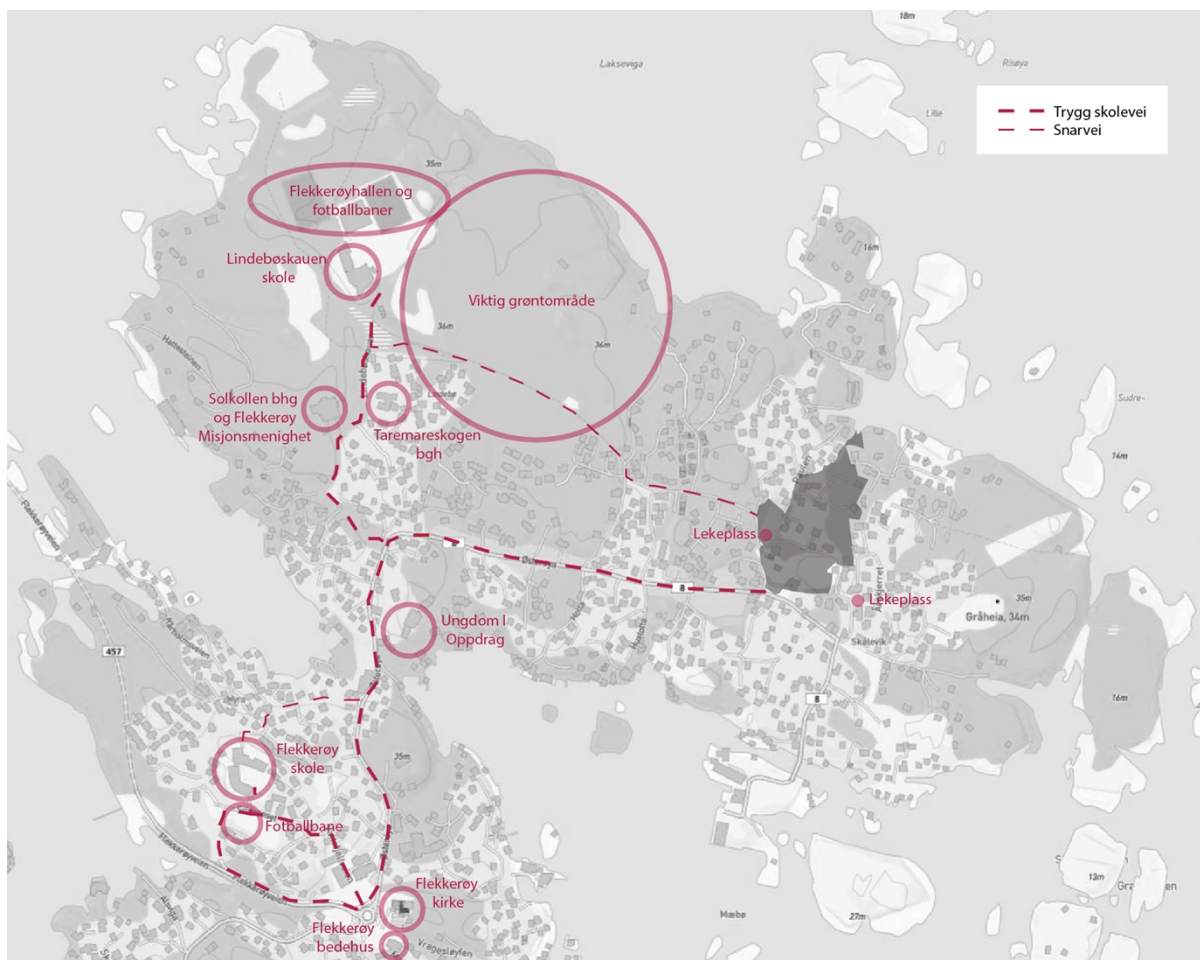
Nærområdet til planområdet er preget av eneboliger, mens skoler, barnehager, bofellesskap, omsorgsboliger, serviceboliger, kirker og næring ligger hovedsakelig sør, vest og sørvest for planområdet.



ILLUSTRASJON: Viser bygningsinnholdet i det som ikke er bolig og gårdsbebyggelse.

2.9 Barn og unges bruk av området

Størsteparten av området planområdet ligger i består av boligfelt og grøntarealer. Dette gjør at bruken er stor i boligfeltene, og i de mellomliggende grøntarealene. De større omkringliggende grøntområdene brukes mer etter alder på barn og hvor nært dette ligger deres hjem. På illustrasjonen under ser man at både skole, barnehage og idrettsplass ligger et lite stykke unna planområdet, men det går en fin snarvei gjennom grøntområdet som binder disse områdene sammen. Planområdet byr i tillegg til nærhet til skjærgård, noe som er verdifulle og spennende områder for barn og unge. Barn bruker mye strandsonen som ligger nord for planområdet. Det går en sti gjennom o_GF6, men den blir kun brukt av de som kjenner til den. Deler av strandsonen oppleves som privatisert. Det er akseptabel kapasitet på barne- og ungdomsskole.



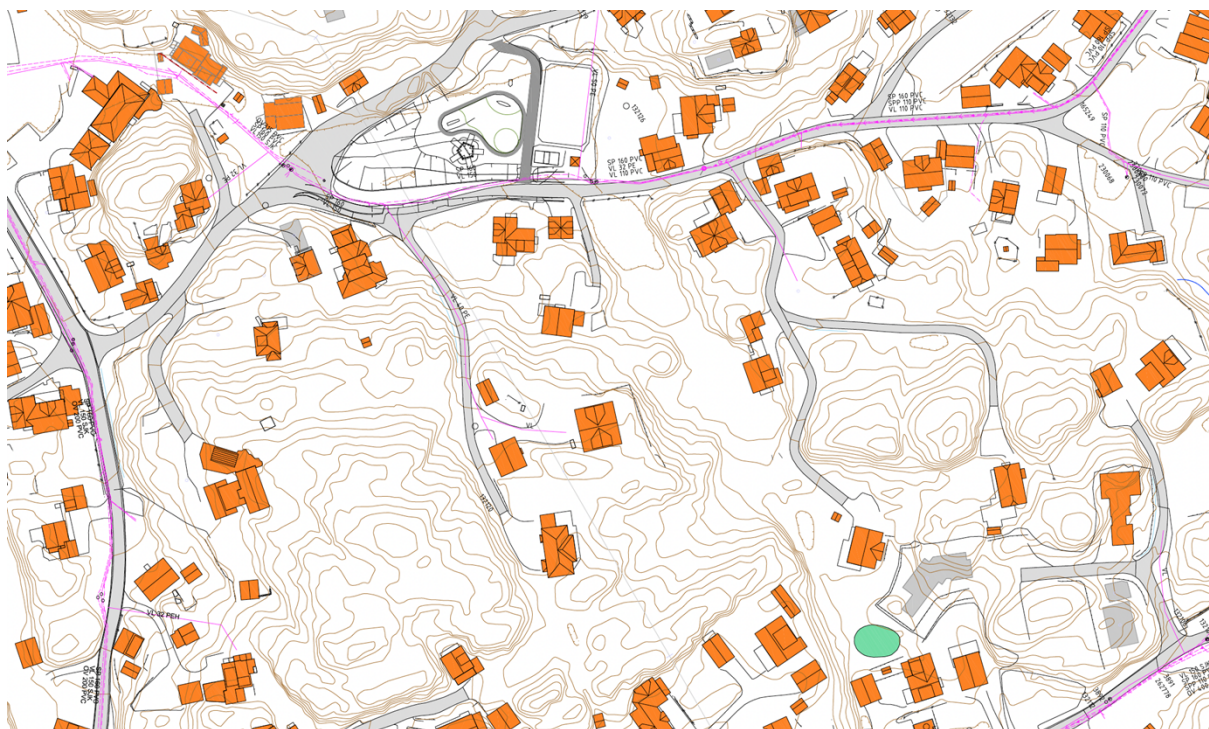
Illustrasjon: Områder brukt av barn og unge.

2.10 Teknisk infrastruktur

Det er i dag eksisterende VA-ledninger i krysset Paulen/Revemyrveien, og videre innover Paulenfeltet. Disse er vist på illustrasjonen under. Ved fortetting av planområdet vil en kunne koble seg på eksisterende nett. Ledningsdimensjonene i krysset er SP160, VL150 og OV315.

Det går en høyspentlinje (12 kV luftledning) gjennom planområdet. Denne er lagt i bakken.

I området som inngår i detaljreguleringen, har Agder Energi 2 nettstasjoner med et tilhørende høy- og lavspennett. Disse vil ikke flyttes i ny reguleringsplan.



Kart som viser eksisterende infrastruktur

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 transport-planleggingen 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 vil i liten grad generere økt biltrafikk, og en stor del av den daglige trafikken til og fra området kan 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 trygge ferdselsveier for barn og unge være sentrale forhold i planen.

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. Det er forslagsstillers oppfatning at det er gode gang- og kollektivforbindelser til Flekkerøya sitt lokalsenter, og at fortetting i området ikke vil være i strid med overordnede målsettinger. Planen innebærer en fortetting av et eksisterende boligområde, og vil således i liten grad innebære store, uopprettelige inngrep i urørt natur. En økning i antall enheter fra dagens plan på 17 enheter vurderes som såpass beskjedent at det i liten grad vil kunne oppfattes som konfliktfylt i forhold til at dette er et areal som ligger utenfor vedtatte fortetnings- og utviklingsområder.

3.1.3 Kommuneplanen

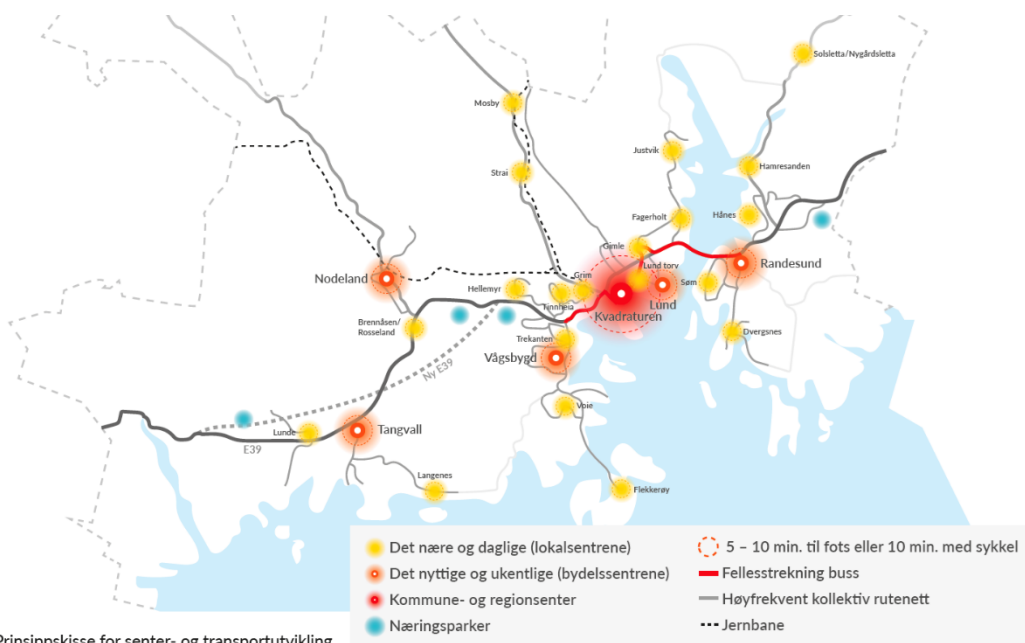
Kommuneplanens nylig vedtatte samfunnsdel har tre satsingsområder, og planforslaget hensyntar disse satsingsområdene.

Attraktiv og miljøvennlig – handler om samordnet byutvikling som hensyntar demografi, klima og miljø. *Planen bidrar gjennom å etablere attraktive og gode bomiljøer slik at Kristiansand kan befeste sin rolle som et attraktivt landsdelssenter. Planen fortetter et etablert boligområde, og man styrker dermed de allerede etablerte boligområdene. Det er videre naturlig med utstrakt bruk av tre som byggemateriale i nye tiltak i planområdet. Reguleringsplanen vil etablere et spennende og attraktivt miljø som vil være interessant for langt flere enn bare beboere i området. Planen legger til rette for fortetting av et allerede etablert boligområde. Flekkerøy bydel er en etablert bydel, og planområdet har kollektivforbindelse med lokalbuss nr 57 til lokalsenteret (1,8 km fra planområdet) der det er omstigning til metrobuss inn til sentrum. Ifølge SSB sine prognoser er det god kapasitet på skolene. Fra Paulen til skolene er det god og sikker gangforbindelse.*

Inkluderende og mangfoldig – omhandler innsatsen for at alle skal oppleve økt livskvalitet, tilhørighet, inkludering og tilhørighet. Planens hovedgrep med gode utearealer og gode boliger tilpasset mange ulike kjøpergupper som sentrale elementer, vil bidra til livskvalitet og tilgjengelighet i et område som i dag har liten verdi som rekreasjons- og oppholdsareal. Det legges stor vekt på å tilrettelegge for tilgjengelighet for alle grupper, samt sikker ferdsel for både skolebarn og andre som ferdes i området. Barn og unge vil få en helt annen tilgang til grøntareal ved sjøen (areal o_GF6) og friområdene på høydene i planområdet (o_GF3,4 og 5) enn tilfellet er i dag, og det er lagt vekt på at planens innhold også skal ha positiv virkning mhp kriminalitsforebygging.

Skapende og kompetent – omhandler tilrettelegging for næringsliv og kompetanseutvikling. Planen legger til rette for etablering av ca 40 boliger i en bydel med sjøretta næringsarealer, skoler og barnehager. Geiderøya sør for planområde har fiskerivirksomhet, og utgjør det viktigste mottaket på Flekkerøya. Dette gir en økt attraktivitet for disse virksomhetene ved at de kan tilby gode og attraktive bomuligheter i nær avstand til arbeidsplassene.

Paulen ligger 1,8 km fra endeholdeplass for metrolinje M1, men har lokalbussforbindelse i rushtiden fra Østerøya til Vesterøya via metrostoppet ved lokalsenteret. Dette medfører at arbeidsreiser til og fra sentrum, og Vågsbygd kan foretas uten bruk av privatbil. For øvrig er gang- og sykkelvegnettet fra Paulen til skoler, kirke, idrettsanlegg og andre lokale tilbud på Flekkerøy godt utbyget, og gir rom for gange og sykkelbruk internt på øya. Økningen i antall enheter er på 17 enheter ift dagens plan, og dette vurderes å gi relativt liten negativ konsekvens ift arealstrategien. Paulen er et attraktivt boligområde, og det er forslagsstillers oppfatning at den viste fortettingen vil kunne foregå på en måte som ivaretar kvaliteter og bomiljø på en god måte. Selv om planområdet ligger utenfor prioriterte fortettingsområder, vil ikke dette si at området er uegnet for fortetting. Utvikling av dette boligområdet vil bidra i positivt grad til å styrke lokalsamfunnet og gi gode bo- og oppvekstskvaliteter, og dette vurderes å være fordeler som veier opp for at arealet ligger noe lenger fra lokasenter og busstilbud enn de prioriterte utviklingsområdene.

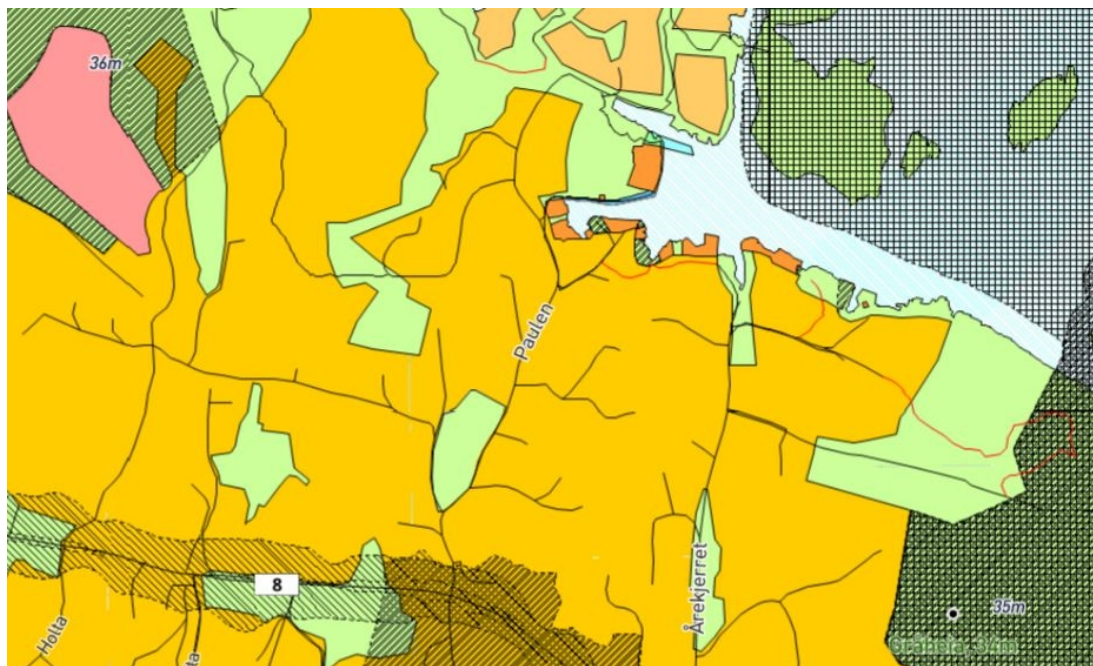


Figur 6: Prinsippskisse for senter- og transportutvikling.

3.2 Planstatus

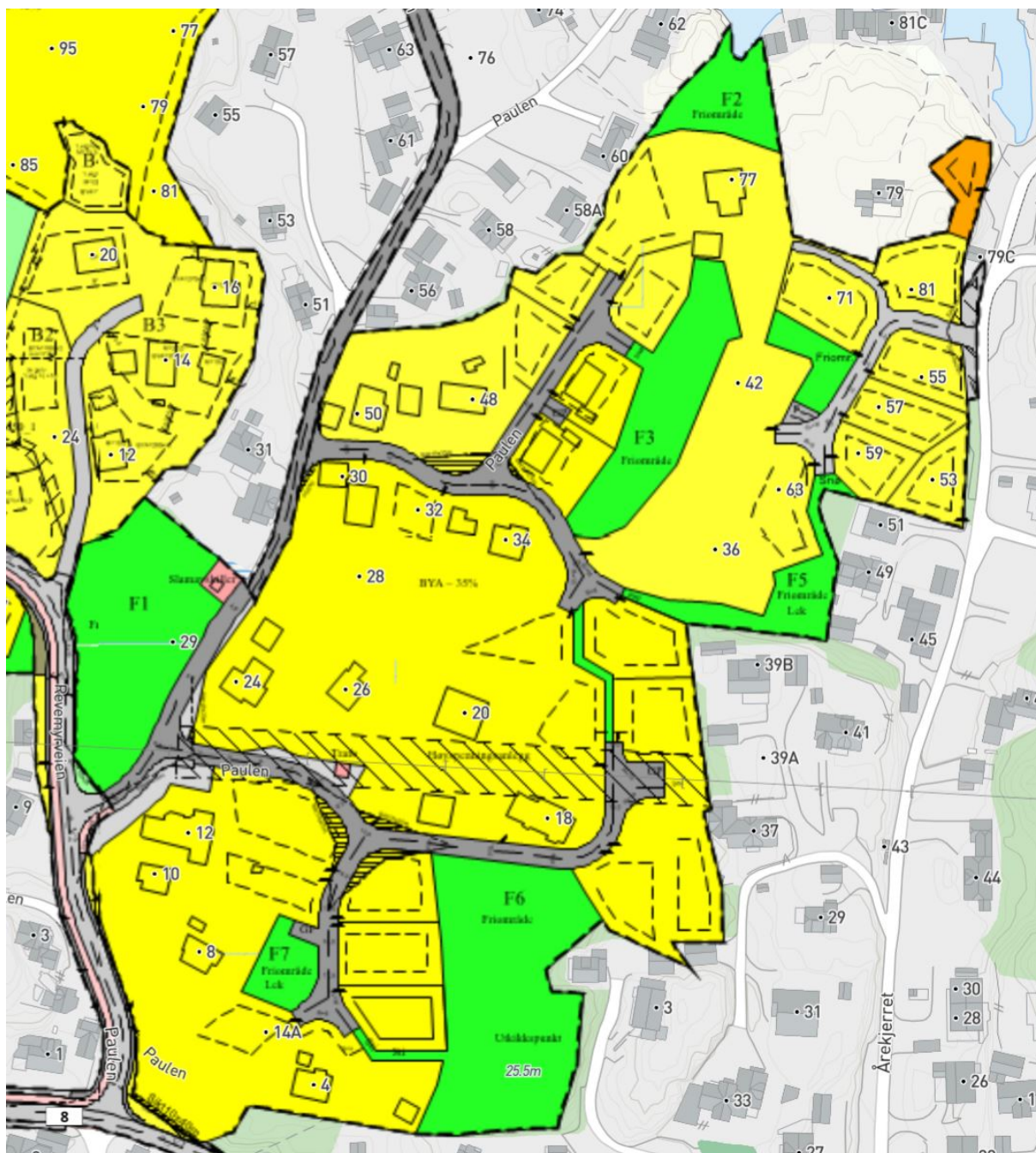
3.2.1 Kommuneplanen

Gjeldende kommuneplan viser planområdet som «Bebyggelse og anlegg - nåværende», og i nord «Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – nåværende».



Illustrasjon: Utsnitt av Kommuneplanens arealdel 2011-2022 med planidentitet 1055. Planområdet ligger mellom Fv.8, Paulen og Årekjerret.

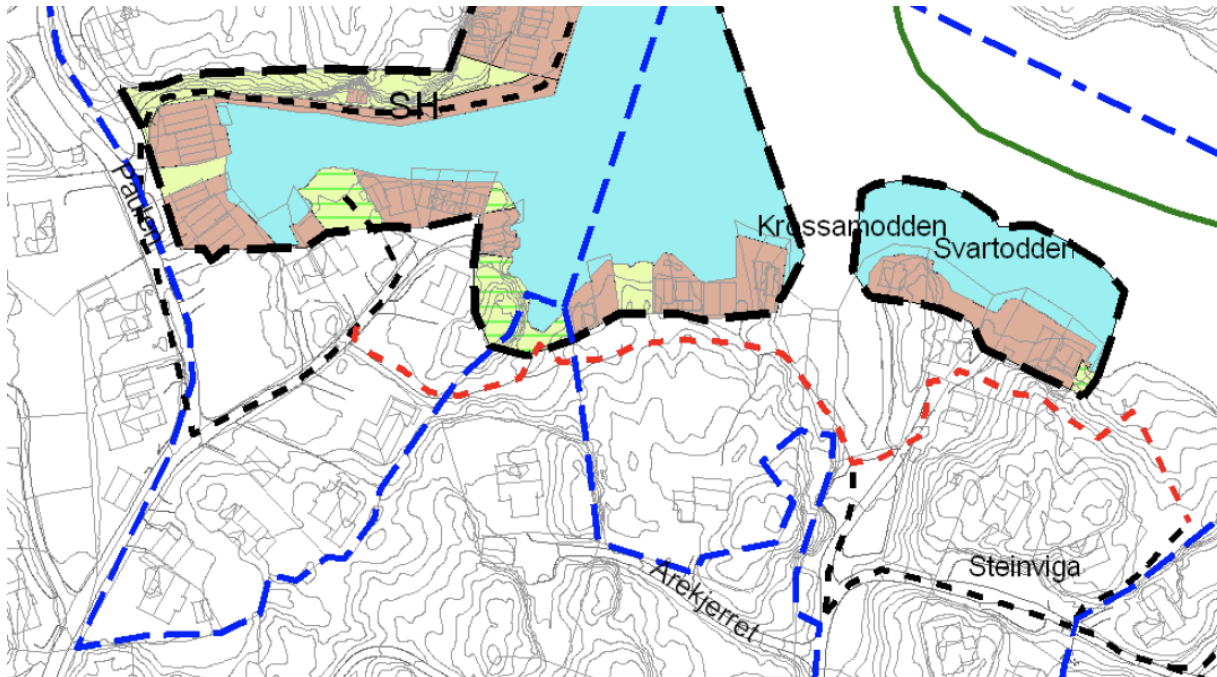
3.2.2 Gjeldende plan



Illustrasjon: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan nr 867, Paulen gnr/bnr 2/8 mfl.

Gjeldende reguleringsplan for paulen ble vedtatt 30.05.2007 og hjemler utbygging av 25 nye boenheter ift eksisterende situasjon på vedtakstidspunktet.

3.2.3 Kommunedelplan for strandsonen på Flekkerøy

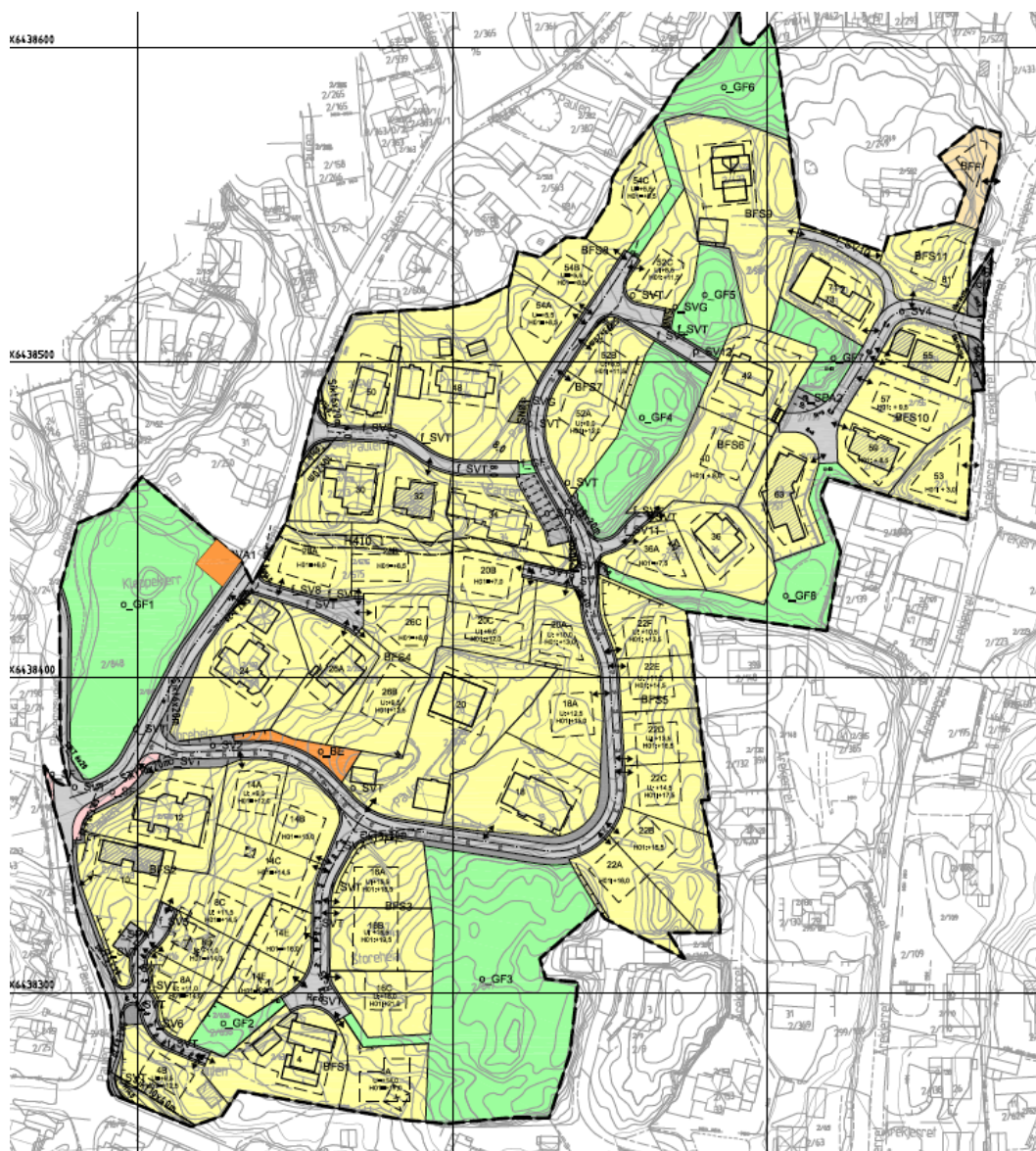


Utsnitt av KDP for Flekkerøy – viser o_GF6 og forslag til fremtidig turveg

Planområdet berøres i nord av KDP for Flekkerøy. Det er vist en fremtidig turveg gjennom friområdet som knytter dette arealet sammen med flere av de ulike boligområdene i strandsonen. Gjennomføring av denne hovedturtraseen er avhengig av grunneieravtaler, men selve planforslaget vil ikke være til hinder for gjennomføring av tiltak i samsvar med KDP.

4 PLANFORSLAGET

Planen vil i liten grad påvirke omkringliggende bebyggelse, den vil legge til rette for bedre atkomst internt i Paulen, samt bedre atkomsten til offentlige friområder. Planen hensyntar flom- og overvannsproblematikk i og rundt området på en mer helhetlig måte enn gjeldende plan. Planen legger til rette for å etablere 42 nye boenheter mot dagens plan som tillater 25 nye boenheter. Disse kan etableres som eneboliger, rekkehus eller kjedeboliger. Ny bebyggelse planlegges på delvis ubebyggede og delvis bebyggede tomter, og innebærer en fortetting av området. Det er oppført 4 nye boenheter etter gjeldende plan, dvs at netto antall nye boliger i forhold til eksisterende situasjon teoretisk er 38. Det er planens intensjon at fortettingen skal skje med kvalitet og på en måte som ivaretar eksisterende kvaliteter i planområdet..



Illustrasjon: Planforslaget

4.1 Planavgrensning

Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, og forslaget er således i samsvar med denne. Gjeldende reguleringsplan er plan nr 867 Paulten gnr/bnr 2/8 mfl. Planforslaget innebærer endring av hele denne planen.

4.2 Hovedgrep

Planens hovedgrep består i at vegføringen i området endres for å gi en bedre sammenheng og bedre atkomst i området. I tillegg har endring av vegtraséen betydning for planens gjennomførbarhet ift hjemmelshaverne i området. Som resultat av en bedre vegføring, samt at høyspentkabel er lagt i bakken, åpner dette for en økning i antall nye boliger på ubebygget areal i planområdet. I tillegg ønsker flere av eierne i området en mindre fortetting på sine tomter. Plassering og tilpasning til terrenget er viktig for å skape et godt samvirke mellom bygninger, terreng og landskapsformer i størst mulig grad. Det er gjort et grundig arbeid knyttet til utforming og plassering av vegtraseer i området, og dette har gitt klare føringer på utformingen av planen og byggenes plassering. Fokuset har vært på å sikre gode stigningsforhold, siktforhold samt gjennomførbarhet ift gjeldende eiendomsstruktur.

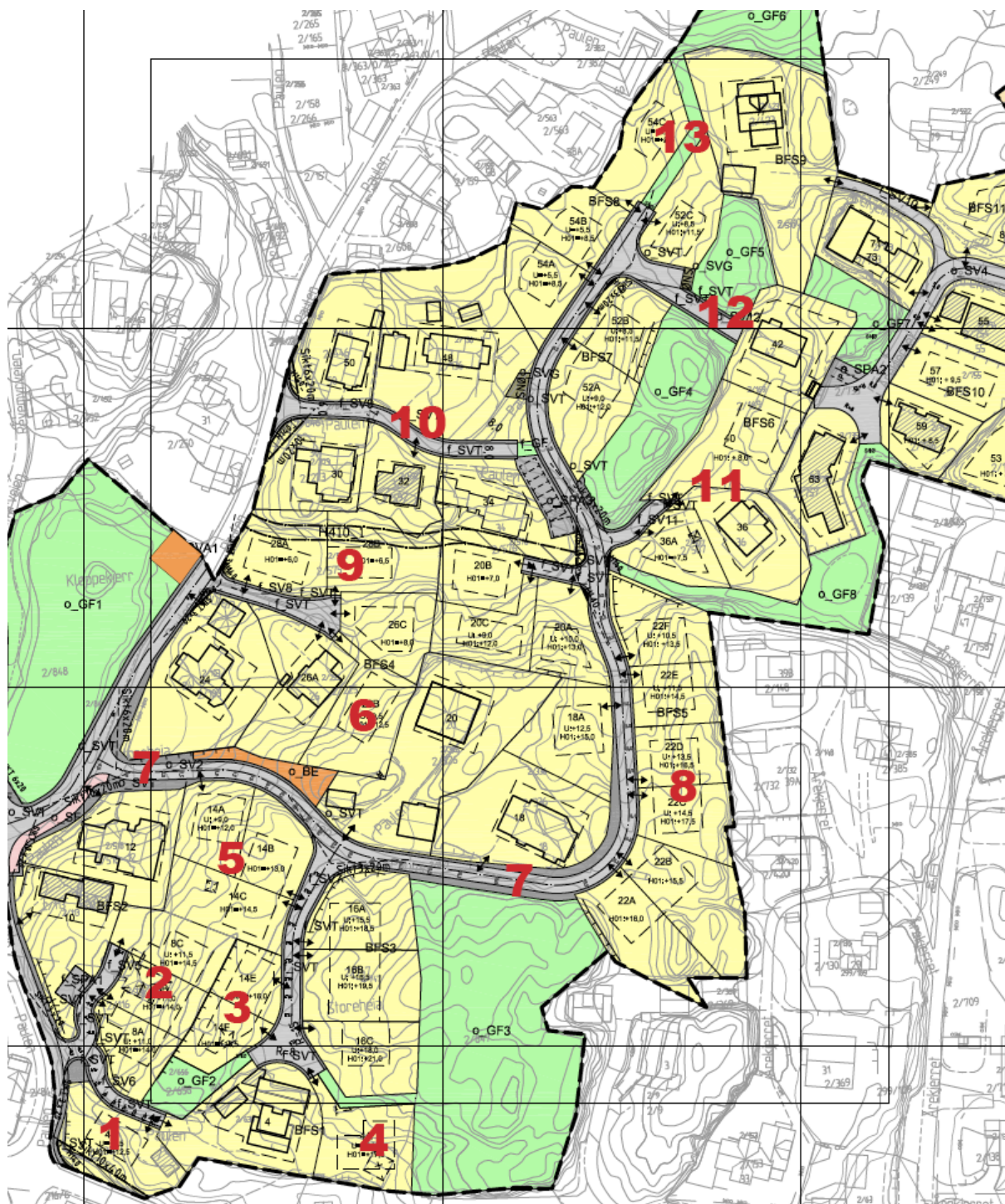
Det er foretatt endringer i selve planen som omfatter planens innhold og endringer av rent teknisk karakter. Plankartet er utformet iht siste utgave av Kart- og planforskriften, slik at hele planen har fått nye feltkoder og oppdaterte SOSI-koder slik at kartet fremstår som et entydig styringsdokument for videre utbygging. Eksisterende bebyggelse er digitalisert og regulert som «bebyggelse som inngår i planen».

Følgende endringer er gjort med tanke på planens innhold (nummer viser til kartskisse nedefor):

1. Etter ønske fra eier av denne tomten er det regulert inn en ekstra boligtomt , nr 4B på plankartet.
2. Etter ønske fra eier av dette arealet er det regulert inn tre nye boliger, tomtene 8A-C.
3. Friområde Lek F7 er flyttet og arealet er erstattet med to byggetomter 14E/F, en økning på en tomt ift dagens plan. Nytt lekeareal har betegnelsen o_GF2.
4. Etter ønske fra eier av denne tomten er det regulert inn en ekstra boligtomt , nr 4a på plankartet.
5. Det er regulert inn en ekstra tomt, og tomtene er nummerert 14A-C
6. Det er regulert inn en ekstra tomt, nr 26B
7. Vegføringen er endret, den er hevet i krysset med Revemyrvegen for å få bedre stigningsforhold, samt videreført rundt svingen ved nr 18 for å få en sammenhengende vegføring til de nye tomtene
8. Dette feltet har fått regulert inn 2 nye tomter. Tomtene har nummer 22A-F
9. Her er det regulert inn 5 nye tomter og terrenget heves pga overvanns-/flomhåndtering, tomtene 20A-B, 28A-C
10. Veg blir privat, felles veg for tomtene tilknyttet vegen, bl.a pga stigningsforhold
11. Her reguleres det inn to nye tomter ift dagens plan, 36A og 40

12. Atkomst til Årekjerret 42 endres fra regulert atkomst fra Årekjerret til å bli slik den er opparbeidet i dag. Dette pga høydeforskjell mot Årekjerret.
13. Det reguleres inn offentlig atkomst til friområdene o_GF6 (F2 i gjeldende plan)

Fareområde høyspenttrase tas ut av kartet da denne er lagt i bakken.



Summen av endringene innebærer at det kan innpasses 43 nye boenheter i planen ift dagens plan som viser 25 nye enheter, en økning på 17 enheter.

Siden gjeldende plan ble vedtatt er noen av tomtene bebygget iht denne planen. Ved beregning av netto nye enheter er det tatt utgangspunkt i plankartet fra 2007.

Eksisterende boliger har fått definerte byggegrenser som sikrer plassering på tomta ved eventuell gjenoppføring etter brann eller riving. Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Eiendomsstruktur og utnyttelse beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet.

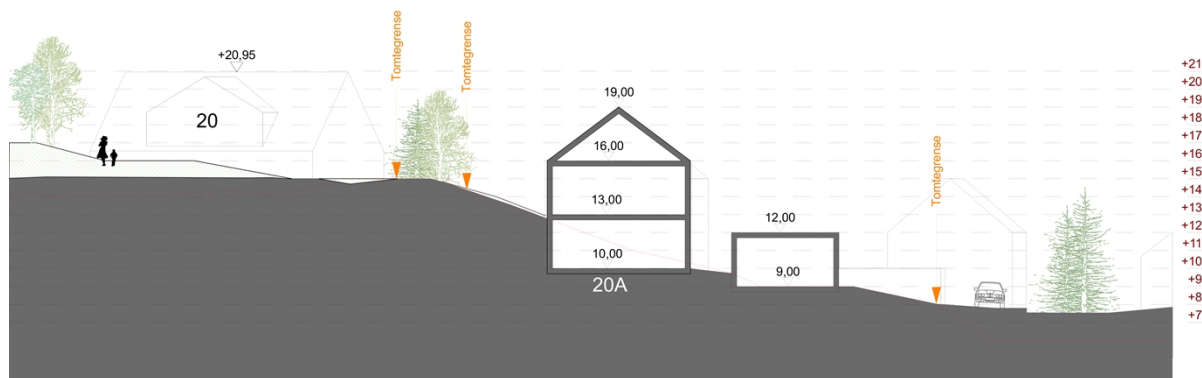
For eksisterende eiendommer tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterer, samt er vist på plankartet på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det tillates oppføring av tilbygg på inntil 30 m² BYA.

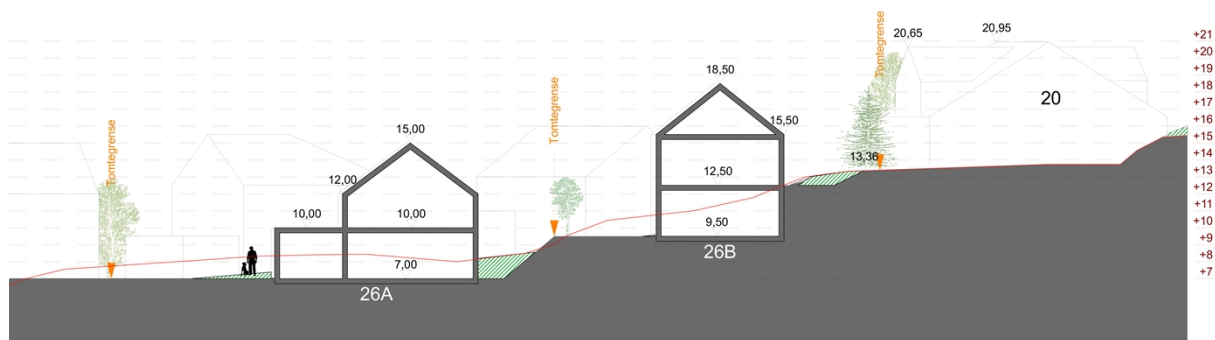
I tillegg er det i bestemmelsene angitt mulighet for tilbygg og en enkelt frittstående bod i tillegg til garasje. Bod og garasje kan plasseres utenfor byggegrenser, mens tilbygg til eksisterende boliger skal kunne etableres innenfor de viste byggegrensene.

Hovedgrepet i gjeldende plan er altså videreført mhp arealbruk, med noen mindre justeringer av grenser mellom grøntområder og byggeområder. Hovedendringene består i økning i antall nye enheter, samt endret vegføring i området. Forslagsstiller er av den oppfatning at planen til tross for økning i tetthet, ivaretar områdets preg av frittliggende småhus i det kupert kystterrenget.

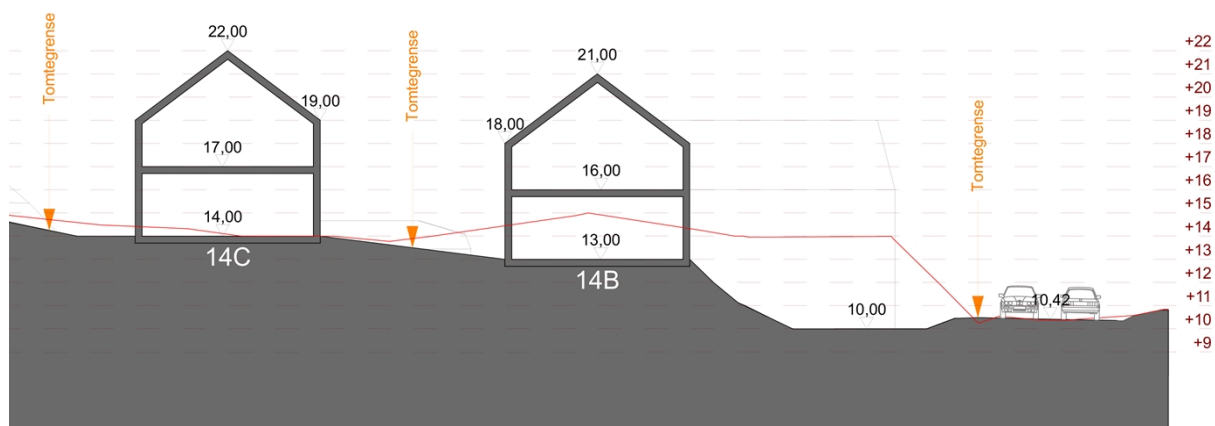
Det er utarbeidet snitt gjennom nye tomter som viser hvordan terrengbehandlingen kan skje uten store forstøtningsmurer og der boligene blir liggende godt i terrenget i forhold til inngangsplan og atkomst.



Illustrasjon: Snitt G



Illustrasjon: Snitt H



Illustrasjon: Snitt I

4.3 Arealbruk

Planområdets størrelse 56,62 daa
 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse 37,91 daa
 Fritidsbebyggelse – frittliggende 0,35 daa
 Friområde – 10,93 daa
 Energianlegg – 0,18 daa
 Fortau – 0,13 daa
 Annen veggrunn – 1,91 daa
 Vann- og avløpsanlegg – 0,11 daa
 Veg – 4,82 daa
 Parkering 0,29 daa

4.4 Bebyggelse, struktur og tiltak

Det planlegges frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Byggehøyder er vurdert i forhold til eksisterende bebyggelse og tilpasning til terrenget. Planforslaget innebærer 42 nye boligtomter inkl. allerede vedtatte tomter i gjeldende plan. Gjeldende plan tillater 25 enheter.

I plansaken har det vært drøftet hvilken takform byggene skal ha. Av hensyn til strøkskarakteren vil det være ønskelig å stille krav om saltak. Helt flate tak eller «funkis»-inspirerte bygninger oppfattes som fremmedartede i dette strøket.

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal stille krav til at utfoming og plassering av ny bebyggelse bidrar til å videreutvikle strøkskarakteren i området. Området har i dag en spredt bygningsmasse av variabel arkitektonisk kvalitet, og planen vil bidra til å «stramme opp» denne strukturen, og gi området en mer strukturert strøkskarakter. Planforslaget vil naturligvis ferdig utbygget fremstå med en endret strøkskarakter i forhold til dagens. Økt tetthet og en struktur som i større grad er definert av vegtrasèer enn i dag vil bidra til at området vil fremstå som mer helhetlig og planlagt enn dagens struktur som dels er selvgrodd og i stor grad definert av gamle eiendomsgrenser og i noen grad av terrenget.

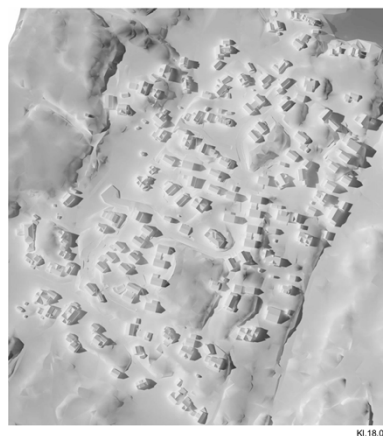
Offentlige friarealer vil sikre beboerne i området gode uteoppholdsarealer, og det er nærhet både til sjø og skog. Strøksanalysen for Flekkerøy underbygger denne oppfatningen. Planen sikrer at kommunen har et godt styringsverktøy for utviklingen i området, og at fremtidig byggesaksbehandling kan foregå etter et entydig plangrunnlag og på denne måten sikre den ønskede utviklingen i området.

Flekkerøy har et karakteristisk småkupert kystlandskap, med forholdsvis skinn vegetasjon i de kystnære områdene. Paulen ligger i le for de hardeste søvestlige vindene, og fremstår noe mer frodig. Det småkuperte landskapet byr på utfordringer med tanke på terrengtilpasning og plassering av bygningsmasse, men det legges opp til en tetthet som i stor grad vil kunne bevare enkelte karakteristiske landskapselementer innen planområdet. Det må imidlertid påregnes at den enkelte byggetomt i noen grad vil måtte gjennomgå større terrenginngrep, men disse er forsøkt utformet på en måte som for de fleste tomtene reduserer behovet for større forstøtningsmurer og store fyllingsutslag.

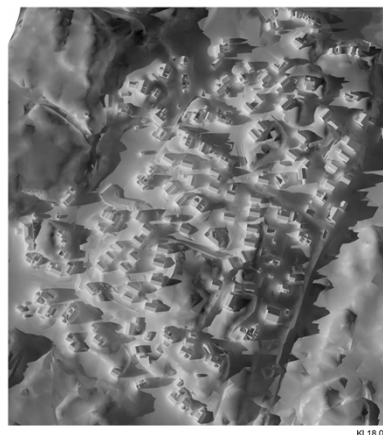
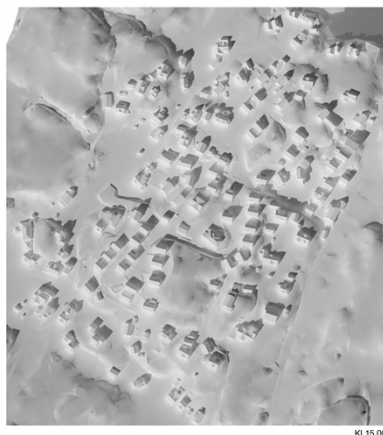
Angitt utnyttelse i for nye tomter er BYA=150 m², med unntak for enkelttomter som kan ha BYA=180 m². Dette fremkommer av bestemmelsene.

4.5 Sol- og skyggestudier

Området består av et småkupert landskap med lav bebyggelse. Det er ikke planlagt ny, høyere bebyggelse eller større terrenginngrep som vil påvirke sol-/skyggeforholdene vesentlig i negativ retning. Vedlagte sol-/skyggekart viser utvalgte tidspunkter gjennom året. Illustrasjonene er vedlagt i større utgave som vedlegg til saken.



Illustrasjoner: Sol/skygge 21.juni



Illustrasjoner: Sol/skygge 21.mars

4.6 Grønn infrastruktur

Det foretas ikke vesentlige endringer i grøntstruktur i planområdet eller infrastruktur utenfor planområdet i forhold til gjeldende plan. Det stilles krav til utredning av overvann på kvartalslekeplassen o_GF1. Det vil bli stilt krav til utomhusplan for offentlige grøntområder, og disse vil bli utformet i samsvar med gjeldende utomhusnormal.

Det er lagt stor vekt på at det skal være sammenhengende stiforbindelser til de ulike grøntområdene, samt til skoleveg. Dette innebærer at det i noen tilfeller vil bli stilt krav til at allmennheten skal ha tilkomst til felles, private veger. Dette gjelder f_SV5, 6 9 og 12.

Lekeplass o_GF2 er flyttet ift gjeldende plan, og sikres med dette atkomst fra begge sider. I tillegg sikres det sammenhengende ganglinjer til friområde o_GF3. Lekeplass o_GF8 bidrar til sammenhengende gangforbindelse mellom Årekjerret og Paulen.

Friarealet o_GF6 tilgjengeliggjøres via ny gangforbindelse, som også vil være trase for ny overvannsledning fra området og ut til sjø. Høydeforskjell fra o_SV2 til o_GF6 innebærer at det ikke er mulig å etablere universelt utformet atkomst herfra, men dette eventuelt etableres over Paulen 62 som

vist i KDP for Flekkerøy. Som en del av overvannsløsningen foreslås det å la overvannsledningen gå over i en åpen, steinsatt grøft gjennom dette området. Dette gir en visuell og opplevelsesmessig kvalitet i området, og innebærer bruk av overvannet til å skape en berikelse i området.

4.7 Sosial infrastruktur

Det er relativt god kapasitet på skoler og barnehager på Flekkerøy, og det antas at de 17 ekstra boenhetene ikke vil utløse krav om nye skoler eller barnehager. Videre vil det ikke utløses krav om helse- og omsorgstilbud i bydelen utover det som er tilgjengelig i dag.

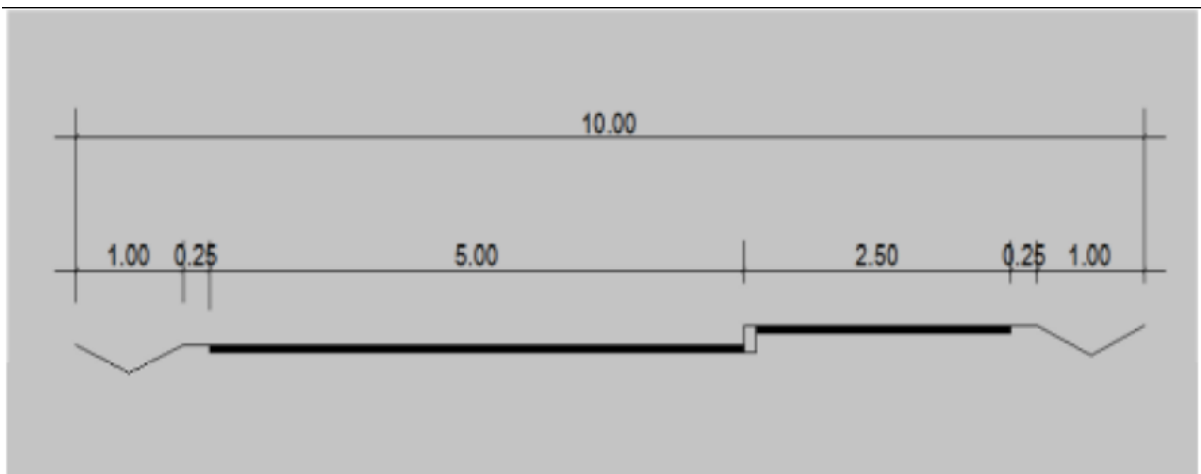
Det finnes kultur- og idrettstilbud i bydelen, og dette er av en størrelse som uten problemer absorberer den aktuelle økningen i antall boenheter som planendringen medfører. Tilbudene til barn og unge er gode i form av kulturtilbud, kirken, bibliotek på skolene og et godt utbygget idrettsanlegg.

4.8 Samferdselsanlegg/ trafikk

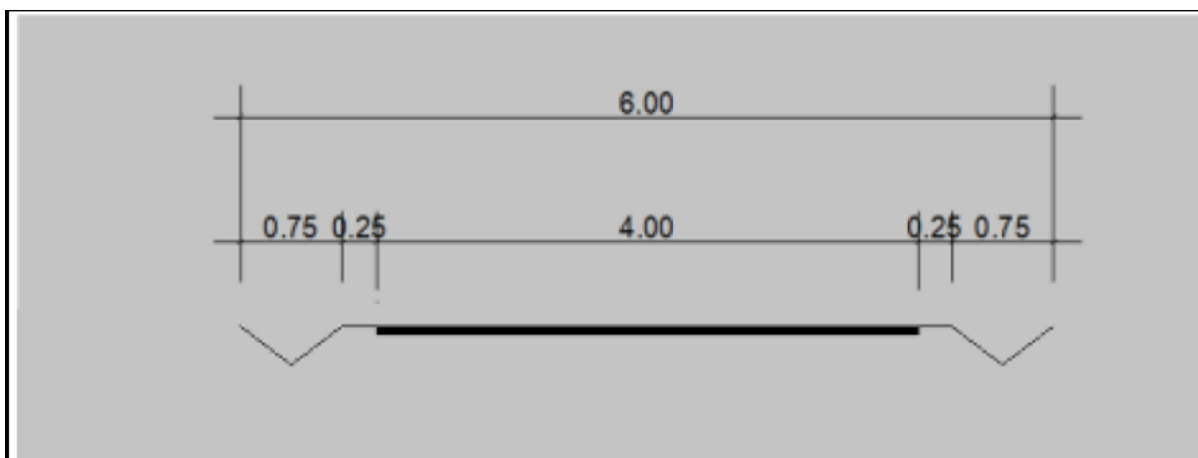
Boligfeltet Paulen er planlagt med ordinære adkomstveger. De kommunale adkomstvegene o_SV1, o_SV2 og o_SV3 er dimensjonert i henhold til Kristiansand kommunes vegnormal, med noe avvik ihht. stigning.

Deler av o_SV2 har stigning opp mot 10%. Disse strekningene var slik i opprinnelig plan, og det er en nødvendighet for å kunne tilpasse veger til eksisterende avkjørsler til boliger som beholdes i planen. Dette er avtalt og godkjent av kommunen.

o_SV1 dimensjonert som adkomstveg klasse A2, med fortau fram til o_SV2. o_SV2 og o_SV3 dimensjonert som adkomstveg klasse A1.

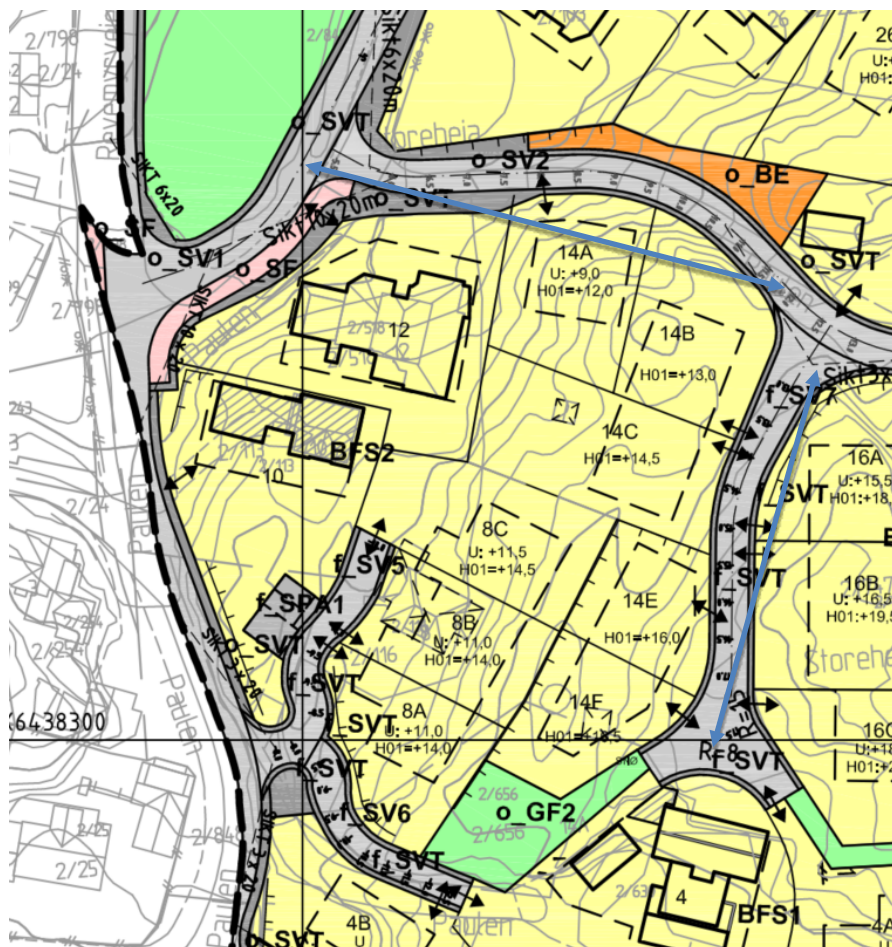


Figur 1 Normalprofil A2 - adkomstveg (kilde: Kristiansand kommunes vegnormal).



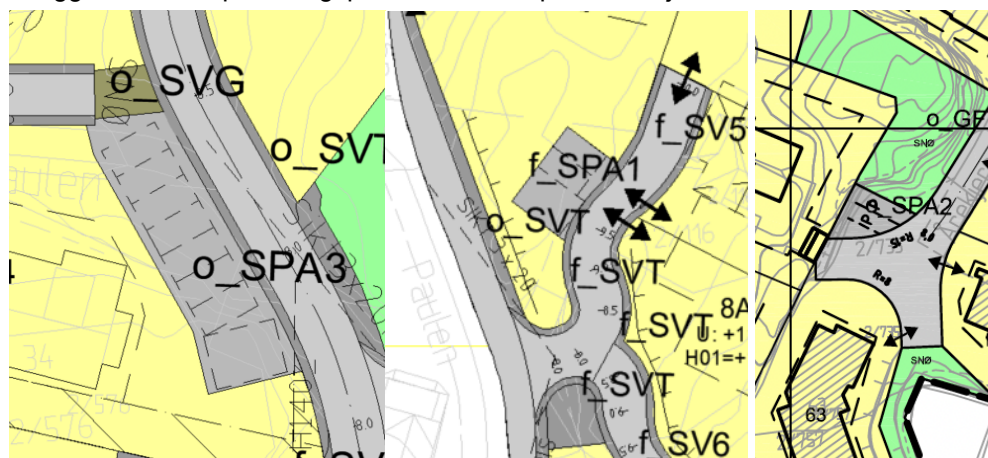
Figur 2 Normalprofil A1 - adkomstveg (kilde: Kristiansand kommunes vegnormal).

De øvrige veier er dimensjonert som private felles adkomstveger. Omfatter f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, f_SV5, f_SV6, f_SV7, f_SV8.



Figur 3: o_SV3 har også en stigning på 10%. Dette er avtalt og godkjent med kommunen.

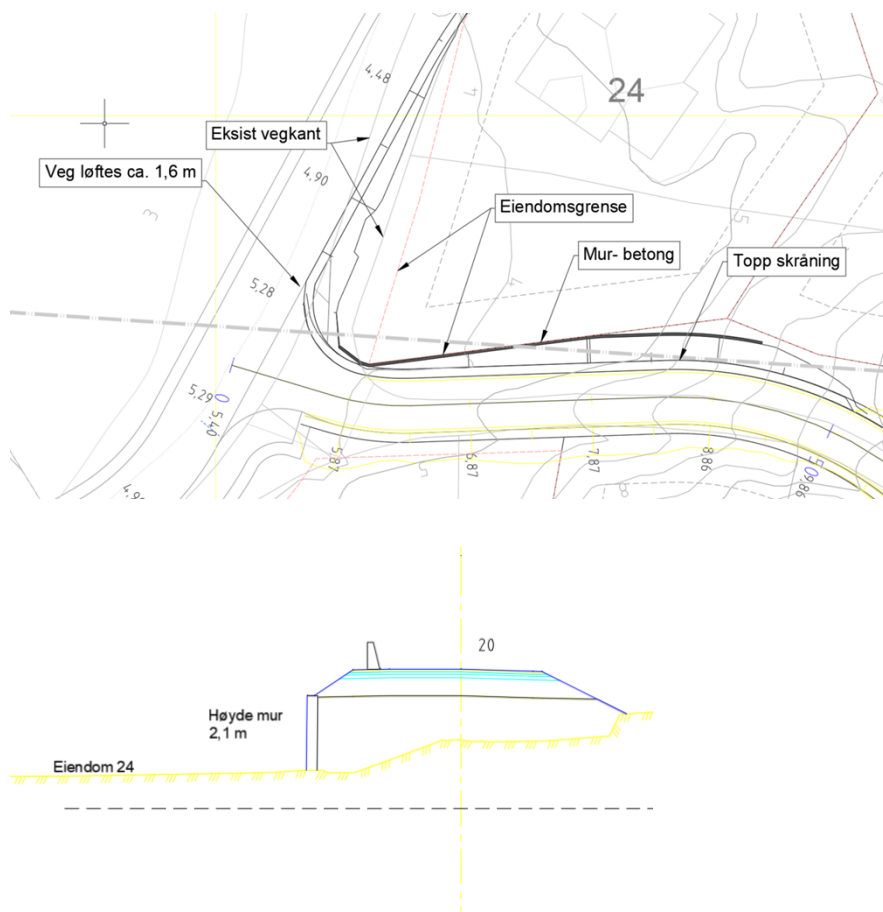
Det er regulert inn 15 parkeringsplasser hvorav to av disse er regulert som HC- parkering. Beliggenheten av parkeringsplassene er vist på illustrasjonene under:



Figur 4: Parkeringsplasser innenfor området.

o SV2 lange eiendom nr 24 (Gnr/Bnr 2/103):

Planen legger til rette for at veifylling ikke skal inn på eiendom nr 24. Det blir en forstøtningsmur mot eiendomsgrense. den gjøres så lav som mulig med fylling fra mur opp mot vei med fender på toppen. maks høyde på mur er ca. 2,1 m.

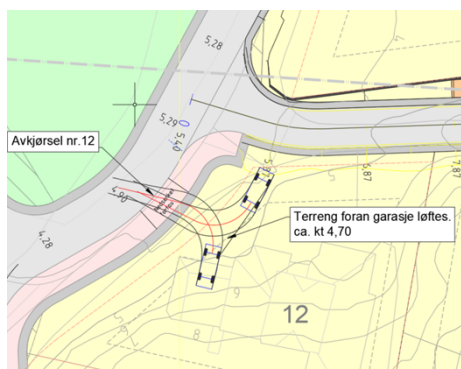


Avkjørsel til eiendom nr 12 (Gnr/Bnr 2/518):

Det we gjort en vurdering av plassering av avkjørsel til eiendom 12. Vei o_SV1 og o_SV2 løftes ved denne eiendommen. Antatt til litt høyere enn innkjøring i garasje. Det blir mest gunstig å ha avkjøring 90 grader ut på o_SV1, og kan rygge fra garasje og ut mot o_SV2 før man kjører ut på o_SV1.

Da får man stilt opp bilen ca. 90 grader mot vei og man vil få god sikt på veier ig fortau.

Ved evt. å ha utkjøring mot o_SV2 vil det bli ugunstig stigning fra garasje og opp mot o_SV2 og dårlig sikt vestover langs o_SV1. Utkjøring vil skje i kryssområdet noe som er ugunstig da det blir mye å forholde seg til. Selv om man krysser fortau med avkjørselen ser vi det som den beste løsningen å ha avkjøring ut på o_SV1.



Planen vil i liten grad påvirke omkringliggende bebyggelsesområder, men vil i noen grad legge til rette for bedre atkomst internt i Paulen, samt legge til rette for atkomst til offentlige friområder. Det er allerede etablert gangveg/fortau utenfor og i tilknytning til planområdet som et rekkefølgekrav i forbindelse med andre planer og utbygginger i området.

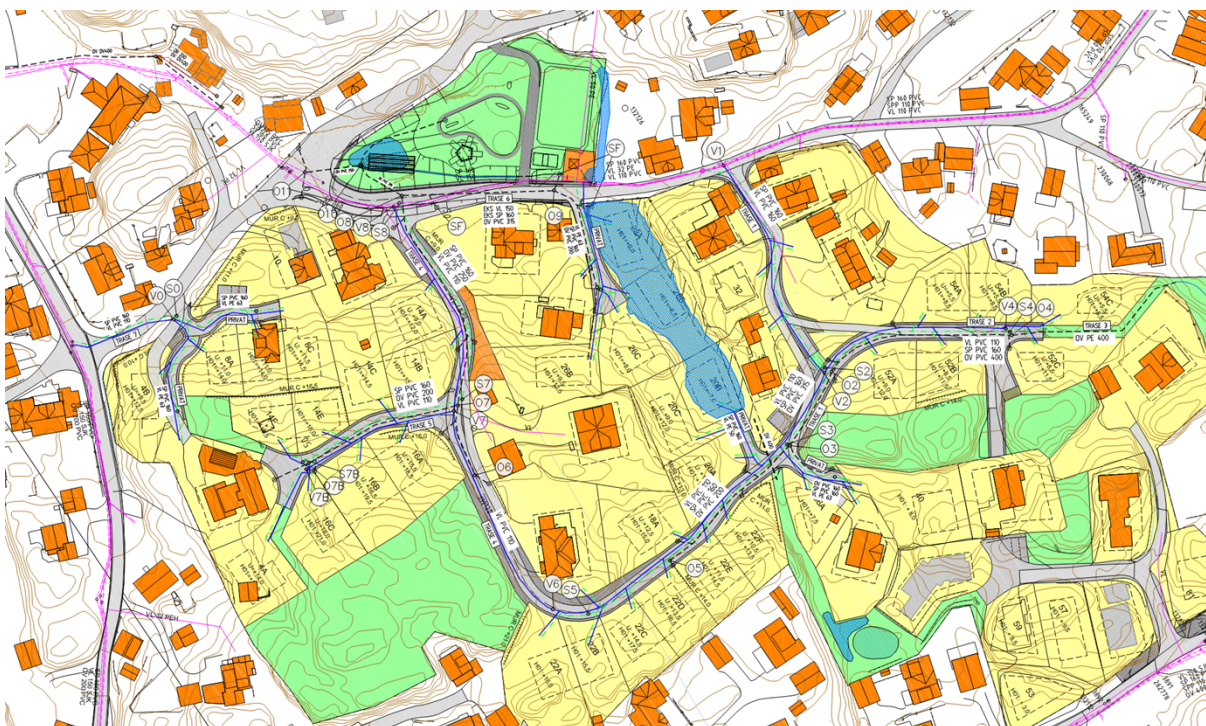
4.9 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en VA-og overvannsplan for planområdet. Det legges opp til selvfall på alle ledninger. Planområdet deles i to områder, nord og sør. Minimum overdekning 1,5 meter.

Område nord omfatter trase 1, trase 2 og trase 3, og tilkobles eksisterende SP kum SID168772. Det etableres Ø160 spillvannsledning i feltet. Stakekummer Ø600 ihht. norm.

Område sør omfatter trase 4, trase 5, trase 6 og trase 7. Det etableres også her Ø160 spillvannsledning, som tilkobles til eksisterende ledning SP160 med ny spillvannskum S8. Trase 7 tilkobles i eksisterende kummer i hovedvei og blir et privat anlegg fra kumgruppe 0.

Når det gjelder vannforsyningen etableres det Ø160 ledning fra V1 til V2, og videre en Ø110 i sløyfen før den tilkobles kum V8. Når det gjelder trase 2 og trase 5 er det tilstrekkelig med Ø110 frem til endekummene V4 og V7B. Brannvannskapasiteten er kontrollert med Kristiansand kommune, som bekrefter at eksisterende brannkum like ved O9 har kapasitet på 20 l/s. Høybrekket på området er ved kumgruppe 6, det etableres derfor vannkum V6 med lufting.



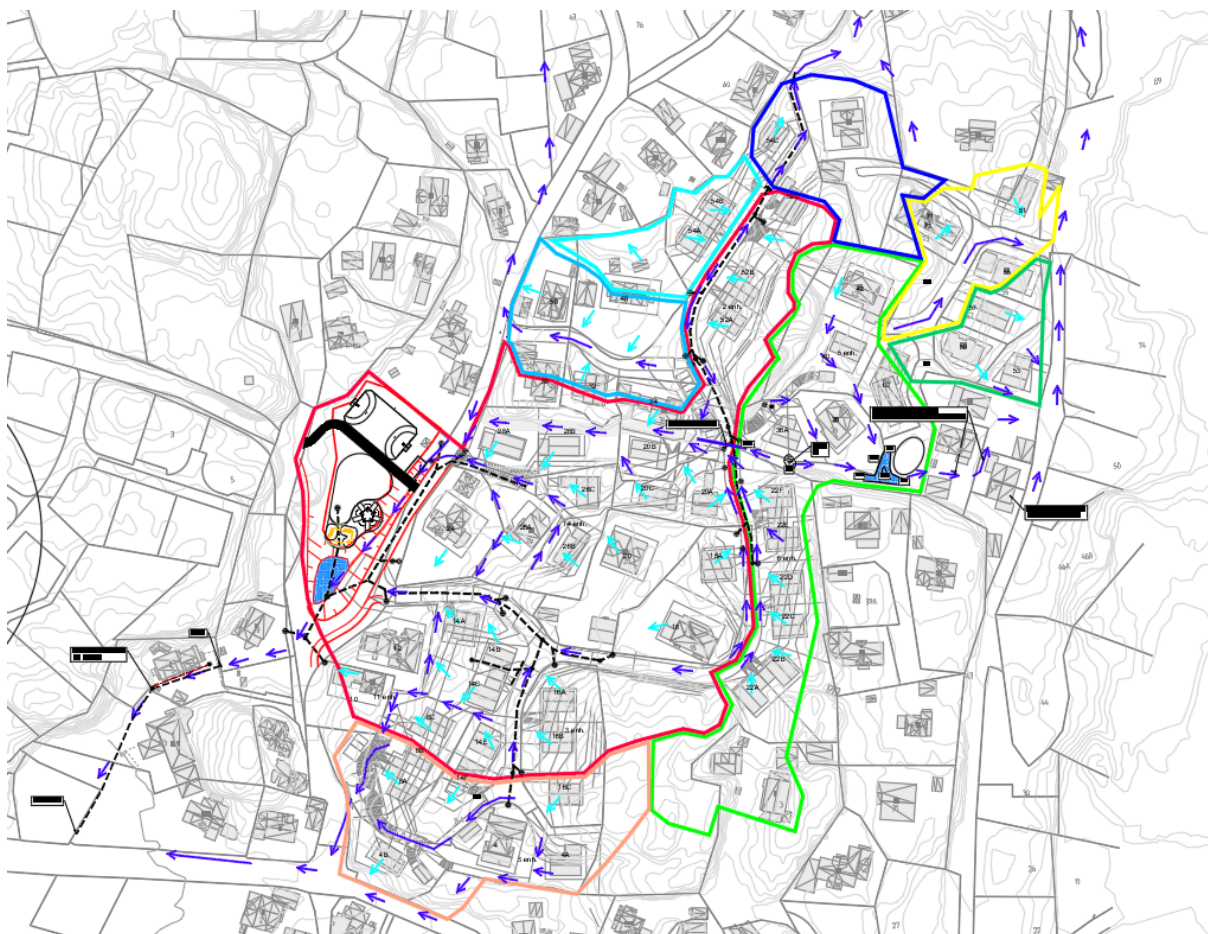
Utsnitt av teknisk plan COWI AS.

4.10 Overvann og flom

Planområdet består av flere mindre felter med forskjellige flomveier ut til sjø. Noen av disse flomveiene er problematiske, så det må sikres at avrenning fra feltet ikke øker grunnet planlagt utbygging. Store deler av planområdet drenerer mot lekeplassen der det tilrettelegges for å fordøye store mengder overvann. I tillegg vil det gjøres tiltak for å forbedre situasjonen i flomvei nedstrøms lekeplassen. Det er utarbeidet egne notater som beskriver planlagt overvannshåndtering og flomveier for Paulen.

Hovedfokuset i overvannshåndteringen er å ivareta den eksisterende fordrøyingssevnen feltet har. Dette løses ved å etablere flere fordrøyningsmagasin, samt at den sørlige del av feltet som i dag består av fjell vil opparbeides med tomter og plenareal som vil redusere avrenningen.

I henhold til ønske fra Kristiansand kommune vil større del av overvannet håndteres lokalt innenfor planområdet. Hver enkelt eiendom må håndtere eget overvann på egen eiendom. Det må etableres tiltak som sikrer at fremtidig avrenning ikke blir større enn for dagens situasjon. Det må settes av areal på hver enkelt tomt til fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Overvannshåndteringen skal planlegges ihht til Kristiansand kommunes overvannsveileder. Overvann bør fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger som for eksempel regnbed eller infiltrasjonsgrofter. Det anbefales at overvann fra taknedløp og tette flater ledes ut på terreng og ledes ved terrengfall til lokal fordrøyning. Flomvann må ledes bort i trygge flomveier i henhold til flomveisnotat. Det etableres flere fordrøyningsmagasin i området, disse beskrives i overvannsnotat.



Forslag til flomveier – flomvei gjennom tomtene 28A og B håndteres ved at tomtene heves på sprengte masser. Flomvei vil derimot ikke være under tomtene, men vil være nord på tomtene.

4.11 Avfallshåndtering

Området skal bebygges med frittliggende småhus beliggende i hovesak til kommunal veg. Det er lagt opp til at avfallshåndtering skal skje ved bruk av avfallsbeholdere fordelt pr husstand. Dette siden planen er en fortetting av et eksisterende boligområde, og det vil være unaturlig å endre system for avfallshåndtering i området. Det settes derfor ikke av plass til felles avfallsløsninger.

4.12 Veinavn

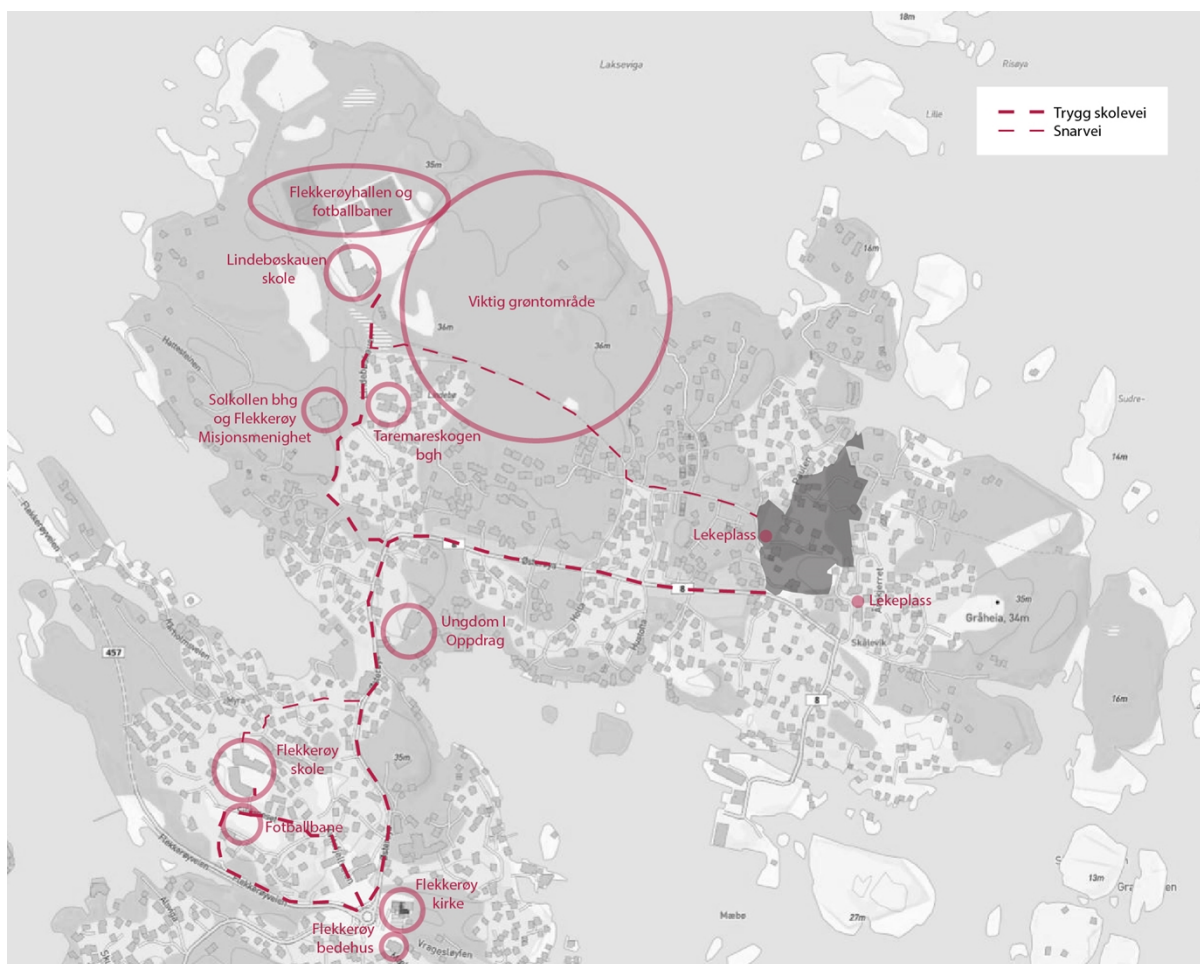
Det er tidligere (15.06.2010) fattet vedta om at ny vei inn fra Paulen skal ha navnet Storheia. Endelig avgjørelse om adressetildeling foretas av Oppmålingsetaten.

4.13 Universell utforming og krav om tilgjengelig bolig

Området består i stor grad av eneboliger og småhus i kupert terreng. For et stort flertall av boligene vil det være mulig å imøtekomme et krav om tilgjengelig bolig, ved at det kan etableres trinnfri atkomst til hovedplanet (H01) slik at alle bofunksjoner kan legges på samme plan. 27 av de 42 nye boligene oppfyller dette kravet.

4.14 Barn og unges interesser

Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser forutsettes gjennomført innen ny bebyggelse tas i bruk. Disse skal ivareta lekemuligheter for barn som bor i, eller kommer på besøk til beboere i planlagt bebyggelse.



Illustrasjon: Områder brukt av barn og unge.

Strandsonen nord i planområdet benyttes mye av barn og unge. Det legges til rette for økt tilgjengelighet til denne gjennom å etablere atkomst fra offentlig veg til strandområdet. Dette arealet (o_GF6) har ikke hatt direkte atkomst fra planområdet via offentlig sikret atkomst i gjeldende plan. Fremtidig kyststi er avhengig av avtaler med private grunneiere for å bli gjennomført. Denne planen sikrer atkomst allerede ved opparbeidelsen av de første nye tomtene innen planområdet. Dette fordi

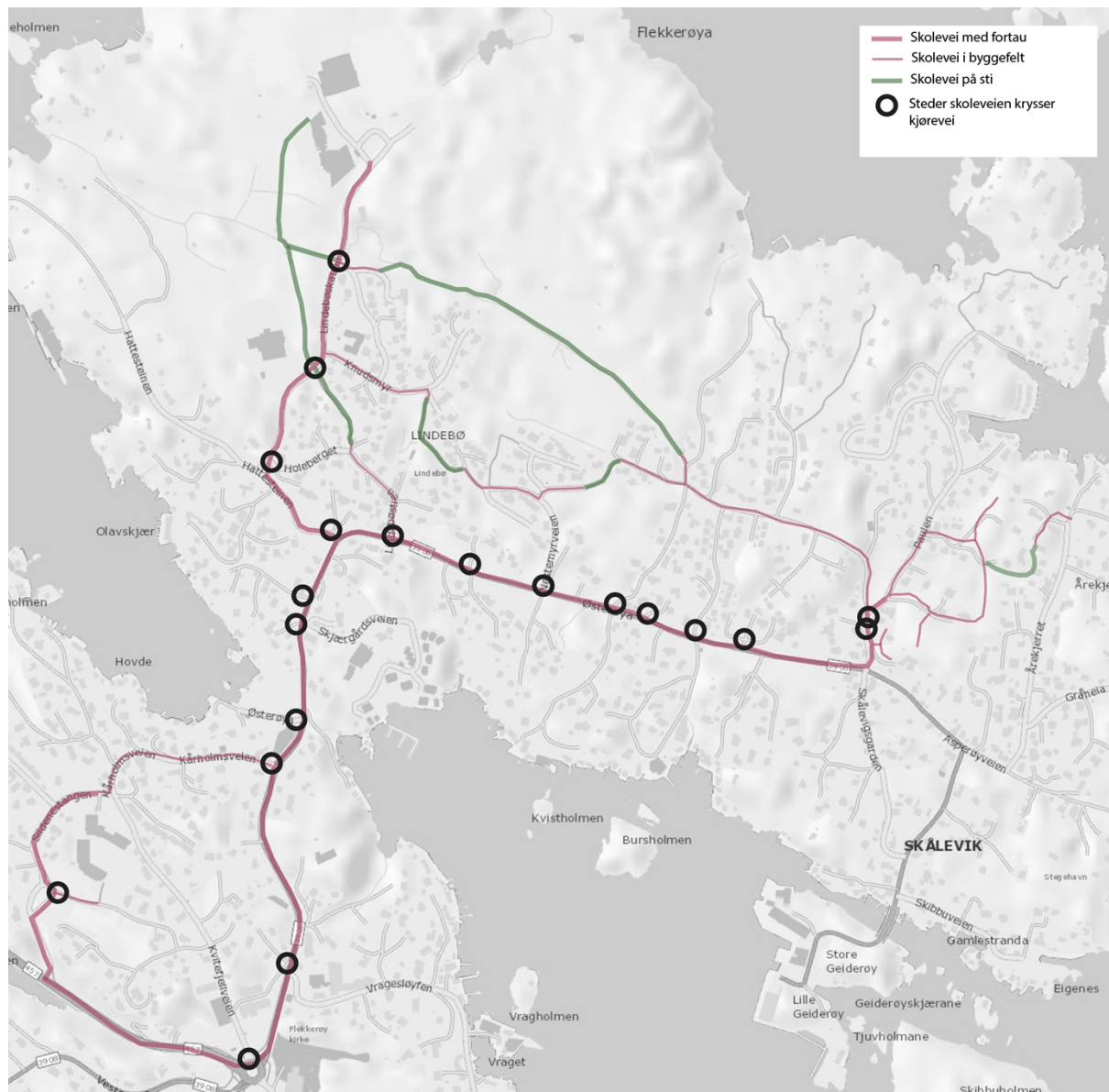
overvannsledning skal føres gjennom planlagt grøntkorridor fra kommunal veg til friområdet. Likeledes åpnes Storheia opp gjennom planarbeidet ved at det legges til rette for vesentlig mer offentlig tilgjengelig atkomst til dette flotte friområdet.



Utsnitt av illustrasjonsplanen. Det skal utarbeide egen utomhusplan for kvartalelekeplassen før endelig opparbeiding.

Kvartalelekeplassen skal oppgraderes som en del av gjennomføringen av planen. Det har kommet innspill fra barn og unge gjennom møter med skolens elevråd, og tiltakshaver har til hensikt å innarbeide enkelte av disse innspillene i området. Disse tiltakene vil også bli sett i sammenheng med etablering av fordryningstiltak på kvartalelekeplassen.

4.14.1 Skoleveg



Det er ca 1,5 km til Lindebøskauen skole som er 8.-10.-trinn, og 2,2 km til Flekkerøy skole, som er 1.-7.trinn. Disse skolene har skoleveger som i noen grad går langs bilveg, og enkelte strekk på egne gangveger eller i kommunale boligveger. Det er stort sett opparbeidet fortau og g-/s-veg på hele skolevegen. Stedvis krysser skoleveg trafikkert veg, og disse krysningspunktene er merket på vedlagte kartskisse. Fra Paulen er det ikke nødvendig å krysse Fv3908 Østerøya for å komme til riktig side av vegen for de to skolene. Flekkerøy skole kan nås via Kårholmsveien slik at man unngår rundkjøringen ved Fv457/Kirken.

4.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

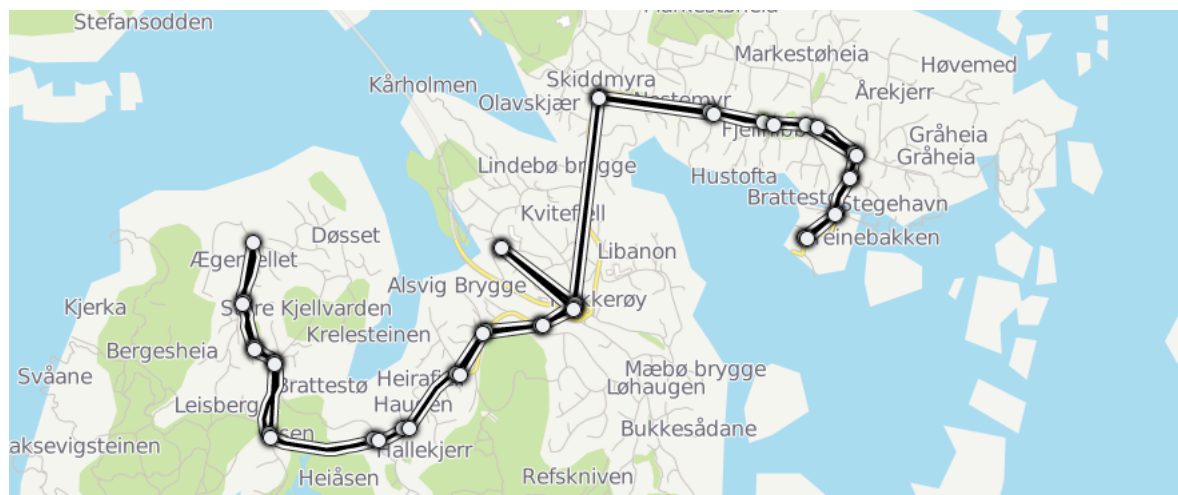
Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt. Tiltaket i seg selv genererer liten risiko. De omkringliggende risikofaktorene er havnivåstigning, ekstremvær/nedbør, skogbrann, og støv og støy. For øvrig er flomfare og overvannsproblematikk redegjort særskilt for i egen rapport. Det er lokale overvannsproblemer ved stor nedbør, og det er spesielt gjort rede for flomveier i slike tilfeller. Området ligger under marin grense, men fjell i dagen og lite løsmasser tilsier liten fare for skred. De fleste omkringliggende risikofaktorer er ukontrollerbare, men innenfor akseptable nivåer. Det vurderes risikoreduserende tiltak for de gule feltene, og mulige måter å minske risikoen til de grønne feltene.

4.16 Miljøkonsekvenser

Planforslaget legger til rette for en økning av antall boliger ift dagens plan på 17 enheter. Dette kan gi en teoretisk økning i den daglige turproduksjonen på ca 32 bilturer daglig, basert på at en gjennomsnittlig turproduksjon er 1,87 bilturer pr dag og 2 voksne personer pr. husholdning (Urbanet Analyse rapport 63/2015). Vi anser denne økningen for å være så liten at det vil kunne være akseptabelt i planområdet. Økningen i trafikkrelaterte utslipp vil i liten grad innvirke negativt på kommunens klimamål. Det er lagt til rette for utstrakt bruk av gange og sykkel til og fra skoler, lokalsenter og andre tilbud i området. Det er etablert overdekket innfartssykkelparkering ved metrostoppet i rundkjøringen ved Fv457.

Området betjenes av bussrute 57 som er en tilbringerrute til bussmetrolinje M1 fra rundkjøringen ved Fv457. Lokalbussen betjener området i rushtiden, og kan således benyttes ved arbeidsreiser til og fra sentrum.

Utbygging i planområdet innebærer i likhet med øvrig fortetting av eksisterende boligfelt på Flekkerøy, en økning i transportbehovet. Det er imidlertid vurdert som fordelaktig å fortette eksisterende booråder, fremfor å skulle etablere boligbebyggelse i urørt natur. Naturmangfoldvurderingen bekrefter også at hensynet til naturvern og biologisk mangfold er godt ivaretatt, noe som i stor grad skyldes at man etablerer nye bebyggelse på arealer som allerede er influert av nærliggende bebyggelse og ferdselsveier og på den måten sparer mer verdifulle arealer.



4.17 Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderes planområdet etter prinsippene i § 8-12. Naturmangfold omfatter:

- Landskap
- Geologi
- Økosystem
- Naturtyper
- Arter og genetiske variasjoner innenfor artene

Naturmangfold er vurdert basert på registreringer i terrenget i juni 2017 og september 2020, samt ved oppslag i artsdatabanken for å kvalitetssikre registreringene. Rapport utarbeidet av Prosjektgruppen AS v/Svein Haugen september 2020 ligger vedlagt plansaken.

Landskap og geologi har betydning ved at det gjennom sin utforming inngår i økosystemene. Øy og sundlandskapet som planområdet er definert inn i er i seg selv svært vanlig, og planområdet vil ikke bli fanget opp av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven pga sine visuelle iøynefallende kvaliteter. Det er når landskap og geologi legger premisser som gir mulighet for sjeldne og viktige typer natur at de innfrir prinsippene satt av naturmangfoldloven. Med forekomst av skrinn vegetasjon, tynt jorddekke og harde bergarter, og store deler av øvrig området utnyttet til vei og lek/hage, så er ikke landskap og geologi i planområdet som gir grunnlag viktig økosystem og for at det må tas spesielle hensyn i hht naturmangfoldloven.

Artsmessing er vegetasjonen i planområdet preget av skrinn vegetasjon på delvis åpne fjellknauser og med litt mere skog og kratt i de lavereliggende partiene. Tresjiktet domineres av furu og med innslag av en del eik. Ingen trær er gamle og storvokste, og det er ingen eik med diameter over 30 cm. Feltsjiktet er ensformig med mye fjell i dagen og einer og røsslyng, med smyle innimellom som dominerende arter.

Det foreligger noen artsregistreringer i området fra før. Bl.a. er krabbekløver registrert her i 2015. Den ble ikke gjenfunnet ved befaring i 2020. Krabbekløver har status nær truet i rødlista, og er historisk knyttet til naturtyper som er i tilbakegang (tørre slåtte- og beiteenger). Det finnes ikke den typer habitat innenfor planområdet, men det forekommer noen veikanter, som kan fungere som et alternativt leveområde. Artsdatabanken opplyser ikke nøyaktig, men registreringen fra 2015 ser ut til å være plassert i veikant. Arten er ettårig, og ble ikke gjenfunnet i 2020.

Norsk asal er tidligere registrert utenfor planområdet, mot vest. Dette er en norsk ansvarsart, dvs. mer enn 25% av europeisk bestand befinner seg i Norge. Norsk bestand er i rødliste klassifisert som livskraftig. Asalen ble ikke gjenfunnet ved befaring i 2020. Strandrødtopp er registrert utenfor planområdet i nordøst, og er kategorisert til nær truet i rødlisten. Arten er knyttet til strandeng med skjøtsel i form av slått eller beite. Det er ikke habitat av den typen innenfor planområdet. Det er en liten bukt ut mot sjøen helt i nord, men denne er opparbeidet til friområde med gress og antas ikke å være aktuelt voksested.



Figur 5. Foto viser bukt i nordre del av planområdet, opparbeidet som friområde.

Blant rødlistede fuglearter registrert i området er det i hovedsak snakk om fugler på gjennomtrekk vinterstid, på matsøk eller tilfeldig overflyving. Dette gjelder for eksempel alke, lomvi, hettemåke, makrellterne med flere.

Makrellterne nevnes videre fordi arten er knyttet til kystmiljøet og tidligere har vært vanlig på hele sørlandskysten. Den er plassert i rødliste kategori EN –sterkt truet. Situasjonen for

makrellterne er likedan langs hele Agderkysten og kan ikke knyttes til forhold på land i planområdet spesielt eller denne type lokaliteter generelt. Man antar at en kombinasjon av klimaendring og overfiske av tobis er årsaken. Sjøfugler kunne tidligere livnære seg på lett tilgjengelig overflatefisk, men må nå mange steder finne alternativer. Planområdet er hverken aktuelt område for matsøk eller aktuelt hekkeområde for makrellterne og planlagt arealbruk vil ikke påvirke bestanden og dens fremtidsutsikter.



Det er ikke registrert viktige **naturtyper** i planområdet. Røsslyng er en dominerende art i planområdet, og det er vurdert om området kan falle inn i kategorien kystlynghei, som er en sterkt truet naturtype etter rødlista for naturtyper. Området rundt planområdet er tett utbygd og det er lenge siden skjøtsel av kystlyngheiene her var aktuelt. Områdene med kystlynghei er for små og for spredt til å kunne skjøttes, og de tilfredsstillende ikke kravene til naturtypen kystlynghei.

Fremmede arter er vurdert ved befaring og ved sjekk av artsdatabanken og naturbasen. Det er registrert noen forekomster av hagerømlinger, bl.a. diverse mispelarter. Det er noen dynger med hageavfall innenfor planområdet, og der er rimelig at de fremmede artene bl.a. kan ha spredd seg derfra. Ut over mispelarter, så er det noen forekomster av rødhyll i planområdet. Ved evt. tiltak i

Figur 6. Bildet viser typisk vegetasjon i de ubebygde delene av planområdet.

planområdet, så må dette vurderes konkret slik at jord med plantemateriale fra fremmede

arter spres til nye områder.

4.17.1 Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens § 8-12

Kunnskapsgrunnlaget i hht § 8 vurderes til å være tilstrekkelig, og til å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer ikke til anvendelse når kunnskapsgrunnlaget er godt.

Etter § 10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes. Når kunnskapsgrunnlaget er godt er det mulig å vurdere samlet belastning. Konsekvensene av tiltak i tråd med planforslaget er akseptable ut fra en vurdering av samlet belastning for økosystemet.

§ 11 Bestemmelsen om kostnader ved miljøforringelse kan komme til anvendelse. Men det vurderes ikke som relevant i dette tilfellet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er relevant ut fra planforslaget som fremmes. Det må tas hensyn til at det er fremmede arter i planområdet som ikke ønskes spredd til nye områder. Ved planlegging av tiltak må dette tas med i vurderingen.

4.18 Kulturminner

Planområdet grenser til et område med flere bevaringsverdige bygninger (Skålevik). Planen får etter forslagsstillers oppfatning små konsekvenser for disse selv om bygningsmiljøet vil være tettere enn før. De bygningene innen planområdet som er registrert i SEFRAK er ikke foreslått til bevaring, og har heller ingen større verneinteresser. Forslagsstiller er ikke kjent med at det finnes øvrige kulturminner i planområdet som krever spesiell oppmerksomhet eller vern. Planens åpne småhusstruktur underbygger etter forslagsstiller mening bygningsmiljøet på Flekkerøy.

4.19 Folkehelse

Planforslaget vil i ingen eller ubetydelig grad ha negative virkninger for følgende:

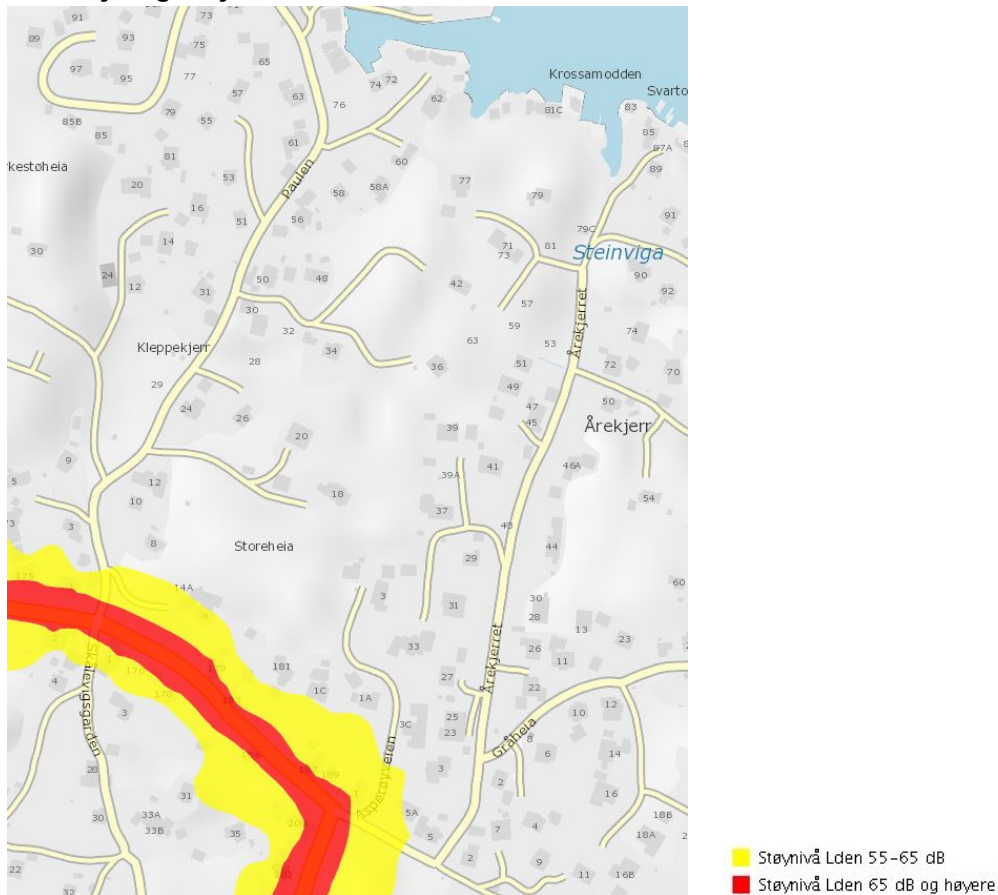
- *sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende, inkludering, hverdagsliv og identitet/tilhørighet*
- *spesifikke grupper i befolkningen (jenter, gutter, kvinner, menn, mennesker med funksjonsnedsettelse, barn, unge eller eldre eller andre sårbare grupper)*
- *økende helseforskjeller mellom ulike grupper i befolkningen*

Planen innebærer etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsarealer. Planen er utformet med tanke på god orienterbarhet, tilgjengelighet og brukbarhet. Utformingen av bygningsmassen vil bidra til en strukturell oppstramming av området, og bidra til økt tilgjengelighet.

Planområdet ligger i nær tilknytning til sjø og skog, og legger dermed til rette for bruk av nærmiljøet.

Boliger genererer i liten grad forurensning eller andre helseskadelige effekter, og plasseringen av bebyggelsen hensyntar beboere og naboer mhp sol og utsikt, og tilgang til grøntområder. Det er i liten grad virkninger i nærområdet som genererer støy og forurensning.

4.20 Lyd og støy



Illustrasjon: Støysonekart fra Statens Vegvesen.

Statens vegvesen har kartlagt alle riks- og fylkesvegene som har over 8200 kjøretøy i døgnet, samt kommunale veger som har over 1000 ÅDT. Denne kartleggingen har de gjennomført i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 5. Datasettet oppdateres ikke fortløpende, men produseres på nytt hvert 5 år, slik at støykartet er fra 2017.

Støysonekartet fra Statens Vegvesen viser at deler av gul sone, og til dels rød sone, kommer inn på planområdet helt i sørvest. 3-4 av de nye boligene vil i større eller mindre grad bli berørt. En av boligene vil ligge helt inne i støysonen. For boliger som blir berørt må det stilles krav om tiltak for å redusere støybelastningen.

For å se på nøyaktige tiltak og omfanget støy er det blitt utarbeidet en egen støyanalyse for området. Denne finnes som vedlegg til planen.

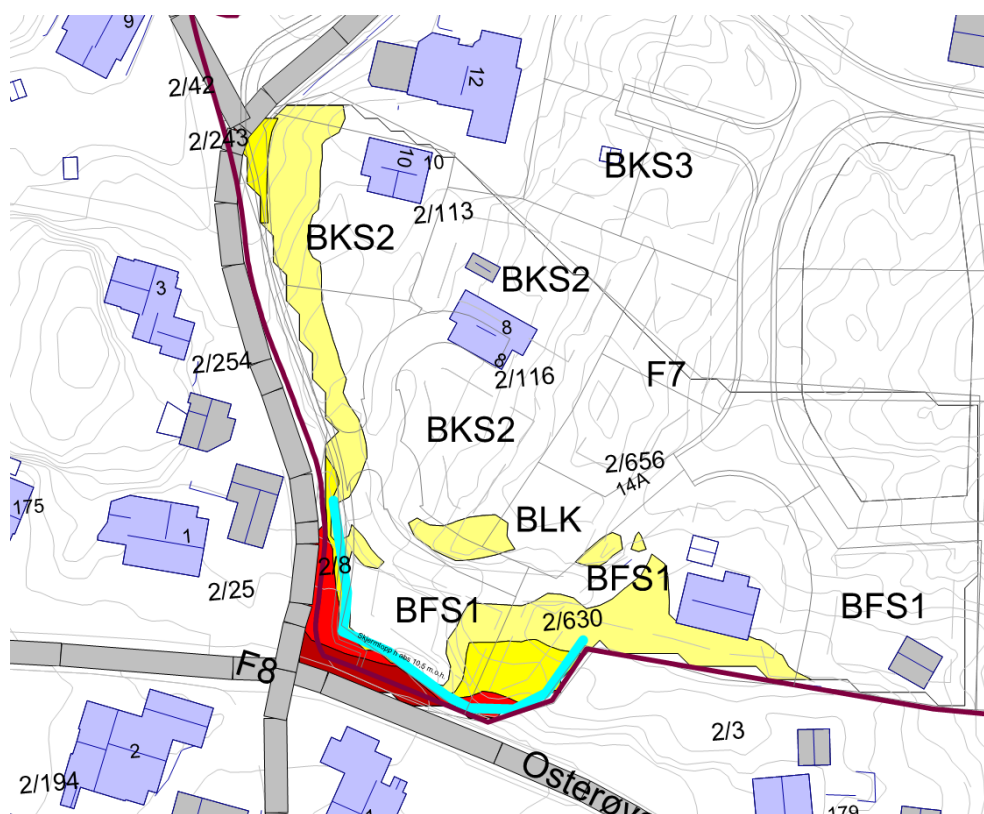
Resultatene fra støyanalysen utført av COWI viser at enkelte tomter/arealer nærmest Østerøya og Paulen havner i gul støysone, og det er behov for avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå på utearealer. Tomter i gul støysone er søndre del av BKS2 og lekeareal o_GF2 Syd-vestre deler av BFS1 havner delvis i rød støysone, og tomten for øvrig i gul sone.

Avbøtende tiltak er vurdert for nye boligtomter som havner i gul støysone. Det er vurdert tiltak for BKS2, o_GF2 og vestre deler av BFS1. Det er ikke vurdert tiltak for eksisterende boliger i planområdet.

Tomt BFS1 er mest støyutsatt, og det er normalt mest effektivt med støyskjerming nær kilde. Dersom det gjøres endringer i planen slik at bygning og skjermingstiltak ikke etableres på BFS1 er det allikevel behov for skjermingstiltak nær vei, alternativt må det vurderes lokale tiltak for BKS2 og o_GF2.

I tillegg til skjerming av utearealer må det i detaljregulering/byggesak i støysonene gjøres støyfaglig utredning for å sikre at tilstrekkelig andel støyfølsomme rom har tilgang til stille side og at det er tilstrekkelig lydisolasjon av fasade/vindu slik at grenseverdier for innendørs støynivå i teknisk forskrift tilfredsstilles.

Støyskjerm må være tett (luft-tett) fra bakken til skjermtopp og ha en flatevekt på minst 15 kg/m². Utover dette er det fritt valg av konstruksjon, og deler av skjermen kan f.eks. utføres i glass.



Figur 7 Beregnet 1,7 m over terreng med mulig skjermingstiltak (skjerm markert med blå strek). Skjermtopp 2,5 m over terreng, absolutt høyde skjermtopp 10,5 m.o.h. Skjermlengde ca 65 m.

I vedlagt støyrapport er skjermingstiltak beskrevet ytterligere.

4.21 Anleggsfasen

Boligene vil bli utbygget etappevis. 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 begrensnings av støy fra bygge- og anleggsarbeider blir lagt til grunn. Det er også svært viktig at personsikkerhet under byggefasen ivaretas.

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.

4.22 Kriminalitetsforebygging

Planområdet er et allerede etablert boligområde, og det er ingen grunn til at utbygging skal generere økt uønsket atfred.

Erfaringsmessig oppstår ubehagelige og farlige situasjoner på steder med lite innsyn og liten sosial kontroll. I det ferdig utbyggede planområdet vil det være mange flere beboere som vil generere relativt mye nærtrafikk og tilhørende sosial kontroll. Tilstedeværelsen av mennesker på vei til og fra skoler, buss og arbeid, og øvrige boliger i området vil gjøre at området vil oppleves befolket og trafikkert selv på tider folk flest ikke er hjemme.

Det bør velges robuste og bestandige utemøbler, slik at hæverk og skader unngås. Høy kvalitet på utearealer er i seg selv dempende på lysten til å gjøre skadeverk.

4.23 Forurensning, energiforbruk og lukt

Boliger vil ikke forurense vesentlig utover normal avfallsproduksjon fra husholdninger. Takene vil kunne benyttes til å plassere solfangere og/eller solcellepaneler.

Det er ikke registrert forurensede masser, og det er ikke mistanke om forurenset grunn.

Området er ellers ikke utsatt for spesiell luftforurensning eller annen forurensning. Lokalklimaet sørger for at det selv på kalde vinterdager ikke er fare for stillestående kald forurenset luft.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Gjennomføring av planen har vært et avgjørende premiss for utformingen av plankart og bestemmelser. Selve bakgrunnen for planen var at gjeldende plan vanskelig kan gjennomføres slik den er vedtatt, grunnet manglende avtaler og medvirkning fra berørte grunneiere. Forslagsstiller har gjennom planprosessen aktivt inngått avtaler og avklart løsninger med berørte grunneiere og det er forslagsstillers oppfatning at planen er god gjennomførbarhet.

Det er i oppstartsmøtereferatet pekt på manglende kapasitet på de kommunaltekniske anleggene. Dette begrenser i første omgang utbyggingen til å omfatte inntil 35 nye boenheter (25 i gjeldende plan og 10 utover dette). Planforslaget viser en utbygging på til sammen 42 boenheter.

For øvrig vil det bli stilt krav om opparbeiding av lekeplasser og friområder som en del av plangjennomføringen. Disse forholdene avklares også i utbyggingsavtale slik at de økonomiske konsekvensene for kommunen og forslagsstiller er forutsigbare.

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området, og utbyggingen vil derfor ikke ha konsekvenser for denne sektoren.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Planinitiativ

Planinitiativ ble utarbeidet og sendt inn til kommunen 31.01.2018. Dette ble presentert for samarbeidsgruppen i møte 28.02.2018. På bakgrunn av dette ble det innkalt til oppstartsmøte med saksbehandler i PBOE 16.03.2018.

6.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet ble avholdt 16.03.2018 hvor tilbakemeldinger på planinitiativet ble fremlagt. I oppstartsmøtet ble det anbefalt å igangsette planarbeidet under forutsetning av at titlakhaver hadde de nødvendige avtaler med grunneiere med tanke på gjennomføring. Referat fra oppstartsmøtet følger vedlagt.

6.3 Medvirkning

Det er foretatt varsling om påbegynt planarbeid, i samsvar med informasjon og adresselister som ble oversendt sammen med referat fra oppstartsmøtet. I etterkant av varsling om påbegynt planarbeid, har det vært kontakt med enkelte naboer, for orientering om byggehøyder, mv. Det har vært avholdt møter med elevrådet ved Flekkerøy skole, samt med Velforeningen.

6.3.1 Flekkerøy skole

Møte ble avholdt 27.05.2021

Barn og unge benytter kvartalslekeplassen mye, bl.a til ballspill. Området benyttes som gjennomgang til sjøen, og som snarvei. Stier internt i området benyttes ikke så mye.

Dagens lekeplass er veldig populær. Det er ønskelig med flere husker, klatrevegg, bordtennisbord og en basketballbane. Det hadde vært fint om sykkelbanen ble enda større, f.eks om nedsenkingen for flomhåndtering kunne benyttes? Den andre sandlekeplassen kunne også hatt flere lekeapparater, og f.eks en trampoline.

Barn og unge er også opptatt av trafiksikkerheten i området, og vil ha brede nok veier, samt nok parkering.

Badeplassen bør ha badestrand, flytebrygge, vanntrampoline og stupetårn.

Tiltakshaver tenker at mye av dette må tas med i detaljert utforming av lekeplasser og badeområder når det skal utarbeides utomhusplaner for området. Krav til opparbeiding av kvartalslekeplass, sandlekeplass og badeplass er tatt inn i planbestemmelsene.

6.3.2 Velforeningen

Det har i mai 2021 vært avholdt en prosess med representanter fra Velforeningen med hovedfokus på kvartalslekeplassen og på trafiksikkerhet i området. Grunnet pandemien har denne kontakten

foregått i hovedsak digitalt. Spørsmålene har i store trekk dreid seg om ferdigstilling av veg inklusive kryssene inne i området og utforming av kvartalseleklassen. Beboerne ønsker spesielt at krysset ved lekeplassen utbedres, noe som vil skje som en del av gjennomføringen av planen. Det er også et ønske om at lekeplassen ferdigstilles og at flomproblematikken håndteres.

6.4 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble varslet ved utsendelse til berørte parter 22.03.18, i henhold til adresseliste oversendt fra Kristiansand kommune, samt ved annonse i Fædrelandsvennen 05.04.18. Frist for tilbakemeldinger var satt til 5.mai 2018. Ved fristens utløp var det innkommet 14 merknader.

Vedlagt følger oppsummering av innkomne merknader samt forslagsstillers kommentar til disse.

6.4.1 Statens vegvesen, datert 27.04.2018

Vegvesenet sier i sin tilbakemelding at de kun vil ha innspill til eventuelle endringer i tilknytningen til Fv 8 (Nåv Fv3908). For øvrig at SV ingen merknader til forhold i selve planområdet.

Kommentar:

Tilknytning til Fv8 anses ivaretatt gjennom andre planer, og vil ikke bli berørt i særlig grad her. Men SV vil bli holdt orientert om planarbeidet. Byggegrense mot fylkesveg må avklares.

6.4.2 Vest-Agder Fylkeskommune, datert 27.08.2014

Fylkeskommunen har ikke gitt tilbakemelding på oppstartsvarselet. VAFK er derfor av den oppfatning at referat fra oppstartsmøtet den 16.03.18 er dekkende for de interesser fylkeskommunen skal ivareta ut fra at Fylkeskommunen og Kristiansand kommune har avtale mhp oppstatsmøte og referat fra møte. I referatet står det:

"Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn".

6.4.3 Fylkesmannen i Vest-Agder, merknad datert 04.05.2018

FMVA peker på at friområde mot sjøen F2 i gjeldende plan, skal videreføres. Omdisponering av dette vil være i strid med nasjonale føringer for strandsonen.

Videre pekes det på følgende som må utredes:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Estetikk
- Universell utforming
- Barn- og unges oppvekstvilkår
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Naturmangfoldloven
- Vannforskriften

Kommentar:

Frrområdet vil bli videreført, og det etableres atkomst fra planområdet. De øvrige forhold vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

6.4.4 AE Nett, merknad datert 03.05.2018

Agder Energi Nett har sendt en kartskisse med inntegnet nettstasjoner. Evt flytting og omlegging må bekostes av utbygger(e).

Kommentar:

Det vil være fortløpende dialog i planprosessen med AE Nett for evt plassering/flytting/nyanlegg av nettstasjoner.

6.4.5 Christianssands Byselskab, merknad datert 12.05.2018

De støtter tiltakshavers intensjon om å videreutvikle strøkskarakteren i området. De påpeker at dimensjon, arkitektur og plassering i terrenget er avgjørende for en vellykket utbygging, og da det er lite vegetasjon i området, blir det viktig å unngå utbygging på de høyeste kollene.

Kommentar:

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal stille krav til at utfoming og plassering av ny bebyggelse bidrar til å videreutvikle strøkskarakteren i området.

Det småkuperte landskapet byr på utfordringer med tanke på terrengtilpasning og plassering av bygningsmasse, men det legges opp til en tetthet som i stor grad vil kunne bevare enkelte karakteristiske landskapselementer innen planområdet. Viktige landskapstrekk er sikret gjennom regulering til friområder o_GF3-5 i eksisterende plan, og dette videreføres i denne planendringen.

6.4.6 Willy Salvesen, eier av Årekjerret 73, Gnr./Bnr. 2/753, merknad datert 27.04.18

Salvesen er opptatt av at det skal legges bedre til rette for bruk av bukta i nordre del av planområdet, og at det bør stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av dette arealet.

Kommentar:

Det er i samsvar med kommunens krav å tilrettelegge for atkomst og bruk av bukta til offentlig friområde. Dette blir innarbeidet i planen.

6.4.7 Thomas Kristoffersen, eier av Paulen 4, Gnr./Bnr. 2/630 og 2/656, merknad datert 03.05.2018

Angående eiendommen 2/630 ønskes utskilling og bebyggelse i sørvestre hjørne av BFS1 opprettholdt. Stien som går til friområdet o_GF2 ønskes ikke lagt i sin helhet på 2/630.

Eier viser til at siktlinjen i Paulenkrysset går gjennom eksisterende mur på BFS1. Siktlinjen må enten korrigeres for muren eller så må eier motta en skriftlig bekreftelse på at muren kan bli stående og at siktlinjen ikke vil få noen konsekvenser for fremtidig byggesøknad på ny tomt.

Eiendom 2/656 ønskes utnyttet med 45% og 2 boenheter.

Ønskes å kontaktes ved detaljusteringer av kotehøyder, byggegrenser og eiendomsgrenser på sine eiendommer.

Kommentar:

Tiltakshaver ivaretar diaogen med eier angående eiendommene.

6.4.8 Stein Hallvard Sørensen, eier av Paulen 12, Gnr./Bnr. 2/518, merknad datert 27.04.2018

Sørensen er opptatt av hva som skjer med Paulen 8, da med tanke på antall boliger, type boliger, høyder på terreng, gesims og møne.

Han har en muntlig avtale med tiltakshaver der han skriver: «Går i korthet ut på at området mellom vår eiendom og vei overskjøtes til oss uten kostnader. Det blir stablemur mot vår eiendom hvor vei blir høyere enn vår plen.» Han er åpen for andre løsninger, men må bli med i dialogen.

Kommentar:

Dialogen tas videre med tiltakshaver.

6.4.9 Roar Nilsen, eier av Paulen 8, Gnr./Bnr. 2/116, merknad datert 24.04.2018

I skriftlig avtale med Paulen AS, skal det avklares adkomst til hans eiendom, som så skal legges inn i tekniske planer. Det er ikke enighet mellom Nilsen og Thomas Kristoffersen angående felles oppkjørsel. Ønsker aktiv deltakelse i utviklingen av egen eiendom.

Kommentar:

Utvikling av eiendommen skjer i dialog mellom tiltakshaver og grunneier. Det er vurdert at det vil være forsvarlig å innpasse 3 boliger med felles atkomst, og atkomstløsningen er tilpasset krav fra Kristoffersen slik at begge eiendommene får gode atkomstforhold.

6.4.10 Kari Gunn Emmelthun og Jan Henrik Emmelthun, eiere av Paulen 48, Gnr./Bnr. 2/136 og 2/575, merknad datert 23.04.2018

Angående eiendommen 2/575 ser de på en løsning for å legge en felles innkjørsel med naboeiendommen. Evt. kan de ha en egen innkjørsel på eiendommen 2/575 som går til begge deres tomter. Foreslår «Kleppekjerret» som veinavn på innkjørselen..

Angående eiendommen 2/136 må tomteinndelingen vises tydelig på kartet.

De ønsker ikke slamavskiller og gjesteparkering på sine tomter.

Kommentar:

Dialog er i gang for å finne løsning på innkjørsel til eiendommen.

Tomteinndelingen vises på forslaget til reguleringsendring.

6.4.11 Camilla Gulbrandsen og Mathias Stabel Tvedt, eiere av Østerøya 179, Gnr./Bnr. 2/3, merknad datert 05.05.2018

Eierene av tomten 2/3, protesterer mot foreslåtte endringer i reguleringsplanen, og da særlig at det skilles ut flere tomter fra eiendom 2/630.

De er kritiske til hvordan endringen i reguleringsplanen «vil gripe inn og forringe et karakteristisk og sårbart kulturmiljø med bebyggelse (bolighus og uthus) fra 1800- og tidlig 1900-tallet.», og mener at planen vil påvirke de omkringliggende sefrak-registrerte eiendommene negativt, både i anleggsfasen og på lengre sikt. Da med tanke på vernehensyn, arktiektoniske kvaliteter, innsyn, solinnfall og forstyrrelser av støy og lysforurensing i forbindelse med kjøring til og fra eiendommen. De viser til at tomtene sør i planen ligger innenfor hensynssone 570, «Bevaring av kulturmiljø», hvor man skal ivareta området Skålevik med hovedvekt på gamle gårds- og fiskebruk.

Mener fortetting vil forringe solforholdene på tomten deres, øke støynivået (eiendommen ligger allerede i støysone gul) og innsyn på tomten, og at ny bebyggelse vil virke svært dominerende på grunn av nivåforskjellen mellom eiendommene. I tillegg vil fortettingen i den sørlige delen forringe friområdet mer enn den opprinnelige planen ved at man reduserer utsynet fra friområdet.

Det bør stilles rekkefølgekrav om at det etableres bussforbindelse til Paulen før utbygging.

Kommentar:

Fortetting vil i noen grad innebære ulemper for naboer, men sol- og skyggestudier vil vise at de aktuelle eiendommer ikke vil bli negativt berørt i særlig grad.

6.4.12 Else Rasmussen, eier av Årekjerret 39 A og B, Gnr./Bnr. 2/732 og 2/148 , merknad datert 10.04.2018

Eierene av Årekjerret 39 ønsker at bebyggelsen inn mot tomtene deres skal ligge lavt slik at de ikke får innsyn og tar ettermiddags- og kveldssolen.

Kommentar:

Bebyggelsen vil bli tilpasset terrenget og omgivelsene, men det må påregnes at fortetting innebærer noen grad av ulempe for naboer. Sol- og skyggestudier viser at de aktuelle eiendommer ikke vil bli negativt berørt i særlig grad. Byggegrensen for de nye tomtene er trukket burt fra nabogrensen legner enn fire meter for å ivareta naboens interesser.

6.4.13 Einar Kristiansen med flere, eiere av Gnr./Bnr. 2/747, merknad datert 18.04.2018

Medeier, og representant for eierene, av felt BKS1 vil ikke at stien til friområde går over deres eiendom. De peker på at det er i strid med gjeldende reguleringsplan. De ønsker stien der den er regulert.

De er bekymret for arealet som kan bebygges og verdiforringelse av tomta, da planen antyder at innenfor deres område kan byggegrensen justeres for tilpasning mot friområdet.

De protesterer mot at eier av eiendom 2/630 får skille ut tomt inn mot grøntområdet, da dette forringer kvaliteten på deres eiendom, tar utsikt mot syd og skaper mer trafikk i området. De mener at en slik regulering er et brudd på de forutsetningene de la til grunn for å akseptere makebyttet som ble gjort mellom o_GF3(Storeheia) og BFS3.

Kommentar:

Sti plasseres slik den er plassert i gjeldende plan. Det er for øvrig ingen endringer i nytt planforslag for de aktuelle eiendommene ift gjeldende plan.

6.4.14 Linda Guttormsen Hide og Andreas Einar Hide, eiere av Årekjerret 37, Gnr./Bnr. 2/420, merknad datert 29.04.2018

Eierene av eiendom 2/420 viser til at det i dag er naturlige landskapselementer, koller og småkuppert kystlandskap, som avgrenser Årekjerret og planområdet. De ber om at det blir tatt hensyn til dette ved utnyttelse av tomtene inn mot deres eiendom.

De ber om at utbygger blir pålagt å få en uavhengig part til å foreta nødvendig undersøkelse av grunnforhold og risiko før eventuell sprengningsarbeider, da deres hus ligger mye lavere enn kollen og på det nærmeste ligger huset 20cm fra fjellet.

Påpeker at det er mye overflatevann i området, og uttrykker bekymring for hvordan dette blir ved utbygging av planområdet.

Viser til avtale med tidligere grunneier, Else Simonsen, om at redskapsboden som står delvis på 2/420 og 2/8 kan stå inntil eventuell veirett benyttes.

Uttrykker ønske om at kommunen stiller krav til ferdigstilling av området/opparbeiding av tomtene innenfor en gitt tidshorisont slik at man unngår anleggstrafikk og sprengningsarbeider tett inntil og i eksisterende byggefelt/skolevei i flere år. I tillegg ønsker de at man bruker lastebiler til frakt av masser, og ikke anleggsmaskiner/ dumpere som man hadde brukt under opparbeidelsen av tomtene i Årekjerret. Dette på grunn av at trafikkikkerheten og belastningen på veinettet, samt risikoen det kan påføre barn på skoleveien er for stor.

Kommentar:

Bevaring av landskapselementer gjøres så langt det er mulig.

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse, der viktige risiko-og sårbarhetsselementer vil bli analysert og eventuelt videre redegjort for. Overvannshåndtering vil bli viet særlig oppmerksomhet i planarbeidet. Som en del av planarbeidet vil man vurdere å foreta utredninger om naturmangfold, kulturminne og grunnforhold.

6.4.15 Heidi og Øyvind Stray, eiere av Paulen 18, Gnr./Bnr. 2/336, merknad datert 03.05.2018

Forslag som medfører betydelig økt trafikk i kombinasjon med gjeldende veitrase/reguleringsplan er ikke akseptabelt. Eierene av 2/336 ønsker justering av veien o_SV2 til slik den er vist på forslaget til reguleringsendring. Dette for å øke sikkerheten rundt inngangspartiet og unngå verdiforringelse av boligen på grunn av kun 1,3m fra inngangsparti og økt trafikk på veien. De henviser også til at i gjeldende reguleringsplan er avstanden for liten mellom hus og vei, da det ifølge veinormalen til Kristiansand kommune skal være minst 3m fra bebyggelse til offentlig vei. I tillegg forsterkes bilstøyen i «dalen» som dannes mellom huset og o_GF2, og det vil sannsynligvis forverres med økt trafikk.

De mener at en opparbeidet fjellskjæring ikke vil være noe problem, da det ikke vil gjøre friområdet mindre tilgjengelig da store deler av området i dag er en naturlig skrent som er svært bratt og lite tilgjengelig. De mener at fjellskjæringen mot o_GF2 kun vil påvirke dem, og at det ikke vil påvirke andre negativt.

Eier har laget en alternativ veitrase på o_SV2 der den går 3m fra hushjørnet. Veien trekkes lengre bort fra innspartiet enn i gjeldende plan, samt at skjæringen blir noe mindre enn i forslaget til reguleringsendring da kommunen ønsket liten skjæring.

Henviser til kontrakt som sier at maks mønehøyde på bebyggelse på fraskilt tomt nord på eiendommen skal være 18,0m. Tomtegrensen er avtalt, men kan diskuteres om utbygger ønsker.

Kommentar:

Vegtraséen vil bli lagt rundt denne eiendommen slik at hensyn til sikkerhet for både beboere og trafikanter ivaretas. Det vil måtte inngås noen kompromisser iht kommunal norm da dette er et allerede bebygget område der hensyn til både terreng og eksisterende bebyggelse må ivaretas.

6.4.16 Inger Dalehefte, eier av Pauen 24, Gnr./Bnr. 2/103, merknad datert 26.05.2018

Eierne av Paulen 24 føler seg ikke nok informerte om saken, og påpeker at de ikke har fått møteinnkalling eller noe kart over detaljer for planlagte endringer for deres eiendom.

Det er ikke aktuelt å avstå grunn fra deres eiendom slik reguleringsplanen viser. De ønsker heller ikke den hevingen av veien som er planlagt inn mot deres tomt.

De er redd for økt overvannsproblematikk med den økte utbyggingen, da de har fått vann i kjelleren ved regn i forbindelse med den nye lekeplassen som ligger rett over veien for eiendommen. De er på samme bakgrunn også mot den planlagte utbyggingen bak huset deres på tomt 2/225.

Kommentar:

Eiere innen planområdet er varslet på vanlig vis iht PBL. Det er ikke gjort noen endringer på den aktuelle eiendommen bortsett fra at den nye veien o_SV2 er trukket bort fra deres eiendom.

Tomtegrensen blir ikke endret og adkomsten til eiendommen fra Paulen får en minimal

terrengtilpasning mot ny opparbeidet veg i nesten lik trasse. Den nye vegen o_SV2 vil ligge noe høyere enn dagens trasè, men det vil bli gjort tiltak for å gjøre denne overgangen best mulig.

Som en del av planarbeidet vil man utrede overvannshåndtering og flomveier.

Når planforslaget legges ut på høring vil eiere og berørte parter bli informert om dette. I tillegg vil tiltakshaver kontakte berørte eiere direkte.

6.4.17 Kåre Løvestakken, eier av Paulen 20, Gnr./Bnr. 2/326, merknad datert 12.01.2019

Eierene av Paulen 20 er kjent med at det planlegges endring av reguleringsplanen og byggeplaner i nærområdet, men påpeker at det er fremsatt påstander om at det er god kommunikasjon med grunneiere, noe de ikke mener. Dette da de ikke har fått noe informasjon fra utbygger. De ber om å få den informasjonen kommunen har om evt planer for nærområdet.

Kommentar:

Eiere innen planområdet er varslet på vanlig vis iht PBL. Tomtgrensen blir ikke endret og adkomsten til eiendommen får en minimal terrengtilpasning mot ny opparbeidet veg i nesten lik trasse. Den nye vegen er lagt utenfor deres tomtgrense. Når planforslaget legges ut på høring vil eiere og berørte parter bli informert om dette. I tillegg vil tiltakshaver kontakte berørte eiere direkte.

6.4.18 Mathias Tvedt, eier av Østerøya 179, Gnr./Bnr. 2/3, merknad datert 10.04.2019

Tvedt påpeker at foreslått utbyggingsmønster vil vanskeliggjøre hans atkomst til friområdet, ved at dagens sti fra hans eiendom til friområdet blir berørt av ny tomt i BFS1.

Kommentar:

Det er foretatt en mindre justering av friområdet i denne delen av planen i samråd med Kristiansand kommune. Tvedt sin eiendom vil fremdeles ha grense mot friområdet, og det antas at han vil kunne få atkomst direkte også i fremtiden. Det er imidlertid lagt opp til gode atkomstmuligheter til friområdet fra offentlig vei flere steder.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget fremmes for å sikre et godt styringsverktøy for utbygging i området. Gjeldende plan har en rekke svakheter og tolkningsmuligheter som gjør den lite egnet til å styre utbygging innen planområdet. En god og gjennomførbar plan har en høy grad av entydighet i kart og bestemmelser, og den legger opp til løsninger som er gjennomførbare i forhold til grunneiersituasjonen i området. Det er forslagsstillers oppfatning at endringene i planforslaget for ny plan 867 for Paulen 2/8 mfl ivaretar dette.

Planforslaget etablerer en ny og vesentlig mer trafikksikker vegtrasè gjennom planområdet, og bidrar til gode siktforhold ved kryss, samt akseptable stigningsforhold gitt de lokale forholdene i området.

Plankartet er utformet etter nye Plan- og bygningslov med tilhørende planforskrift og kartveileder, og viser entydig tomteinndeling og byggegrenser. Høydefastsettelse er tatt inn i plabestemmelsene slik at det ved byggesaksbehandling enkelt kan avklares om byggesaken er iht gjeldende plan.

Planen legger 17 flere nye boliger enn dagens planforslag. Økningen skyldes i hovedsak at flere grunneiere er medvirkende til planforslaget, og at flere av eiendommene har fått byggehjemmel. Det er også for enkelte tomter vist en noe større tetthet enn i gjeldende plan. Hovedstrukturen i planen er blitt tydeligere, og det er forslagsstillers oppfatning at området ferdig utbygget vil fremstå mer enhetlig og med en klarere strøkskarakter enn i dag. Samtidig vil det småkuperte kystlandskapet fortsatt være godt lesbart i bygningsstrukturen.

Planen bygger opp under vedtatte fortettningsmål, og bidrar til gode og barnevennlige bomiljøer. Flekkerøy har mange opplevelses- og naturkvaliteter, og planen sikrer god tilgjengelighet til disse både nært planområdet og ved gode forbindelser til de større friområdene på Flekkerøy.

Siden planen innebærer fortetting av eksisterende boligområder vil planen heller ikke bidra til byspredning eller forringelse av miljø- og naturkvaliteter. I forhold til naturmangsfoldsloven vil utbyggingen ha små eller ingen konsekvenser, og vil således kunne bidra til å bevare andre og mer sårbare naturområder.

Planforslaget har vært drøftet ved flere anledninger med Plan og bygg. Plan og bygg og tiltakshaver er ikke omforent om samtlige punkter i planen, men tiltakshaver ønsker disse punktene lagt ut på høring slik at dette kan tas opp til vurdering i høringsperioden. Det dreier seg om følgende punkter:

- Tomt 14A anbefales tatt ut – tiltakshaver ønsker å fremme denne tomten
- Tomt 4B anbefales tatt ut – eier har utarbeidet dokumentasjon som viser at støy kan ivaretas og planen ønskes fremmet med denne tomten
- Parkeringsplassene o_SPA3 ønskes beholdt sentralt i området, da det er privatrettslig krevende å få til andre og mer desentraliserte løsninger
- Avkjørsel til Paulen 12 ønskes flyttet for bedre stignings- og manøvreringsforhold

Det er forslagsstillers oppfatning at disse punktene kan legges frem som egne vedtakspunkter i saksfremstillingen slik at disse kan bli behandlet politisk og bli hørt i høringsperioden. Punktene er viktige for tiltakshaver og tiltakshaver er av den oppfatning at disse enkeltpunktene med fordel kan vedtas som en del av planen.

Forslagsstiller er av den oppfatning at forslaget til endret plan for Paulen 2/8 mfl er en kraftig forbedring av gjeldende plangrunnlag, og vil i sum gi positive konsekvenser for samfunnet og den enkelte.