

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: tirsdag 16. mai 2023 07:53
Til: Husby, Vilde; Egset, Sjur
Emne: VS: Roligheden Panorama - Varsel om oppstart av detaljregulering

TO

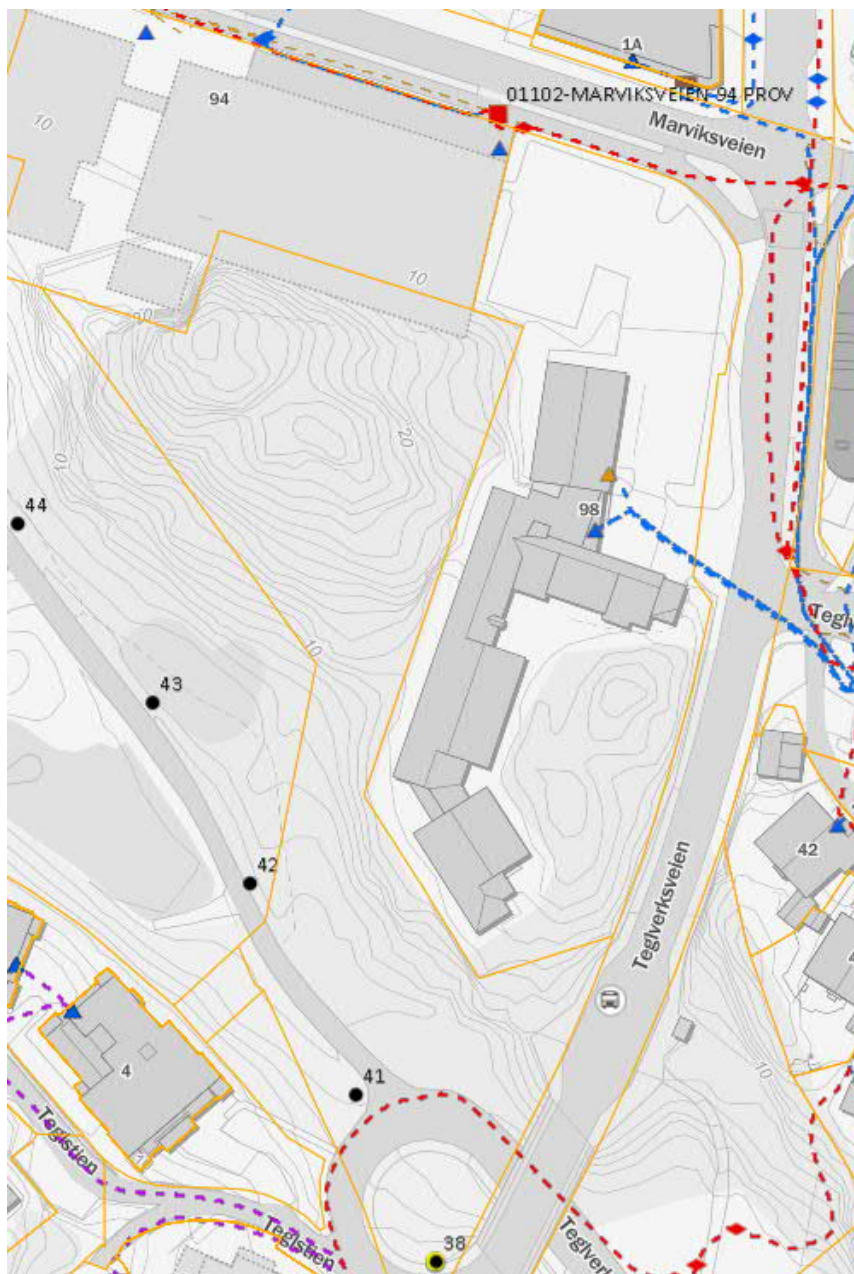
Fra: Bjørnar Slåtterø <Bjornar.Slattero@glitrenett.no>
Sendt: mandag 15. mai 2023 14:51
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Emne: SV: Roligheden Panorama - Varsel om oppstart av detaljregulering

Protected - Technical information

Hei

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Kristiansand kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnett i kommunen.

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert høyspent og lavspentanlegg i området.



Rød stiplet strek – 11kV høyspentkabel.
Blå stiplet strek – 230V lavspent kabel.

Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av 11 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Generelle opplysninger:

Enkelte opplysninger gitt i kart kan være unntatt fra innsyn etter Offentlighetsloven §13 og må kun benyttes til forespurt formål uten å videresende disse opplysningene til andre uten godkjenning fra oss.

Når formålet er ferdig skal dataene slettes. Vi viser til taushetsplikt etter Energiloven §9-3 jf. KBF §6-2

- Inntegning på plankart.

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.

Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

GNs ledninger er ikke alltid innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

- Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for å avklaring/utredning/bestilling bes henvendelsen gå via vår hjemmeside

<https://www.glitrenett.no/>

Link til bestillingsskjema : <https://www.aenett.no/bygge-og-grave/tilknytning-til-nett/nytilknytning-storre-anleg/skjema-for-tilknytning-storre-anlegg/>

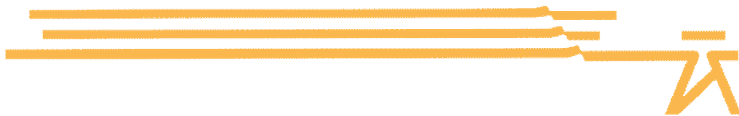
Med vennlig hilsen

Bjørnar Slåtterø

Prosjektingeniør

GlitreNett

www.glitrenett.no



Protected - Technical information



WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Roligheden Panorama - Marviksveien 98 i Kristiansand kommune

Vi viser til brev av 25.4.2023 fra WSP med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Roligheden Panorama i Kristiansand kommune.

Formål og planstatus

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av leiligheter, 85-110 enheter, med tilhørende arealer til lek og uteopphold. I tillegg vil det legges til rette for tjenesteyting og næring i 1. etasje mot Marviksveien.

Planområdet omfattes av to reguleringsplaner. Områdeplan for Marviksletta, (planID:1247), vedtatt 16.08.2015 og reguleringsplan for Wild Minne skole – stadion, vedtatt 12.06.2002. Planområdet er i hovedsak avsatt til privat tjenesteyting (T2) hvor deler har hensynssone støy (H220) samt grønnstruktur og friområde. Bebyggelsen skal etableres i område avsatt til tjenesteyting. Av bestemmelse 1.23 Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting – felt T2 fremgår det:

Innenfor området kan det oppføres bygninger for privat tjenesteyting, studentboliger. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. (...) Studentboligene er unntatt fra parkeringskravet i punkt 1.1.5.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, er området avsatt til sentrumsformål.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi mener kommunen har gitt gode føringer for mange av de interesser vi er satt til å ivareta i oppstartsmøtet. Vi stiller oss bak kommunens vurderinger, blant annet vedrørende høyder, gjenbruk av bygningsmasse, og overganger mot regulert grøntstruktur og friområde, samt krav til utredninger og dokumentasjon.

Vi legger til grunn at planarbeidet i all hovedsak tar utgangspunkt i områdeplanens føringer, med unntak av parkeringskrav. Slik vi forstår det, er det i områdeplanen lagt til grunn at det ikke skal



være parkering tilknyttet studentboligene. Endringen av formål til bolig, vil øke belastningen på veinettet. Vi anbefaler at områdeplanens parkeringskrav reduseres og/eller at bildelingsløsninger vurderes. Områdets trafikale tåleevne må legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk.

Støy

Det er avgjørende at samtlige boenheter som ligger i støysone får tilgang til stille side. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) anbefaler at bygge- og anleggsstøy vurderes i reguleringsplan, særlig dersom bygge- og anleggsfasen forventes å være langvarig og/eller påvirke mange mennesker. For å realisere planen i henhold til planinitiativ, forstår vi det slik at det vil være behov for omfattende anleggsarbeider. Utover støy fra trafikk og fra skole/flerbrukshall, bør støyutredningen da også omfatte bygge- og anleggsfasen.

Vegetasjon

For å kunne ta vare på og sikre en god forvaltning av eksisterende vegetasjon/enkeltrær, jf. områdeplanens bestemmelse punkt 3 Grønnstruktur, vi vi anbefale at viktige trær måles inn og at helse og mekanisk styrke vurderes av sertifisert arborist. I denne kartleggingen vil informasjon om rotsystemet til det enkelte tre være essensielt.

Det er registrert fremmede arter i planområdet i 2001 og 2009. Statsforvalteren ber om at det gjøres rede for forekomster av fremmede arter. Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene bør sikre at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Folkehelse og sosiale boformer

Som mange andre kommuner forventer Kristiansand en stor økning av antall eldre. Tjenestebehovet for eldre vil øke, og det er viktig at kommunen planlegger for denne demografiendringen.

I Regionplan Agder 2030 er det gitt følgende fremtidsbilde for 2023:

Samarbeid om levekår og stedsutvikling har bidratt til bedre helse og mindre sosiale forskjeller. Flere bor i gangavstand til dagliglivets gjøremål. De fleste velger derfor å forflytte seg uten bruk av privatbil, og langt færre er utsatt for støy- og luftforurensning. Det er god tilgang på boliger i ulike prisklasser, med gode innvendige og utvendige fellesarealer som er tilrettelagt for å kunne bo i eget hjem hele livet. Alle innbyggere har likeverdige muligheter til å delta i samfunnet.

Det er bra at kommunen i oppstartsmøtet har stilt krav om varierte boligstørrelser. Vi vil oppfordre kommunen til å i større grad vurdere hvordan dette planarbeidet kan være med på å løse fremtidens utfordringer, jf. fremtidsbildet over. Gitt området lokalisering og tilbud samt veksten i antall eldre, vil vi oppfordre til plangrep som sikrer sosiale boformer samt funksjonskrav som gir attraktive felles uterom og tilpassede boliger for eldre med tjenestebehov. Prinsippet om universell utforming er sentralt i dette arbeidet. For å sikre gode løsninger for alle må planarbeidet tydeliggjøre



mål, kriterier og funksjonskrav som blir grunnlaget for den videre prosjekteringen. Utforming som gir god tilgjengelighet må fastlegges i plankart, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer.

Ny boligsosial lov trer i kraft 1. juli dette år. Ved ikrafttredelse av denne vil kommunen i større grad måtte ta hensyn til og planlegge ikke bare ordinære, men også tilpassede boliger for vanskeligstilte. Kommunen må gjøre boligsosiale grep, ikke bare for enkeltgrupper - men for alle. Et virkemiddel for å sikre gode oppvekst- og boforhold for alle, er å spre den kommunale boligmassen med tilpassede boliger. Vi ber kommunen se på muligheter for tilpassede boliger i dette planarbeidet.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809 ARENDAL



Kristiansand kommune - Byutvikling
Statens vegvesen

Postboks 4
Postboks 1010 Nordre Ål

4685 NODELAND
2605 LILLEHAMMER

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: mandag 29. mai 2023 20:40
Til: Husby, Vilde; Egset, Sjur
Emne: VS: Innspill fra FAU Wilds minne skole, saksnummer 2022029644

Fra: Ann-Helen Moum <ann.helen.moum@gmail.com>
Sendt: lørdag 27. mai 2023 11:17
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Kopi: post.byggesak@kristiansand.kommune.no
Emne: Innspill fra FAU Wilds minne skole, saksnummer 2022029644

Hei

Foreldrearbeidsutvalget ved Wild minne skole gir med dette følgende innspill til

planinitiativ Roligheden Panorama, saksnummer hos Kristiansand kommune 2022029644

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Roligheden Panorama, datert 25.04.23.

FAU Wilds minne skole har mottatt bekymring fra flere foreldre knyttet til om utbyggingen ivaretar trygg skolevei. Dette føyer seg i rekken av bekymringer langs hele Teglverksvei/Nye Teglverksvei som også har hatt omtale i media i senere tid fordi skoleveien oppleves utrygg.

FAU Wilds minne skole er bekymret for at planene om Roligheden Panorama med omregulering fra studentboliger til leiligheter og næring vil forverre situasjonen ytterligere. Vi stiller spørsmålstegn ved om trafiksikkerhet for myke trafikanter og skolebarn er tilstrekkelig hensyntatt i planene.

I dag er det berørte område brukt til studenthybler, og det er få studenter som benytter bil. En økning i antall beboere med tilhørende antall biler vil prege trafikkbildet i stor grad i en allerede sårbar adkomst til Wilds Minne skole. Spesielt er bekymringen knyttet til økt trafikk i krysset Marviksveien/Nye Teglverksvei. Marviksveien blir etter hva vi forstår enveiskjørt forbi ny skole og flerbrukshall og er også adkomstvei for Roligheden Barnehage.

Det er samtidig et stort antall myke trafikanter i form av skolebarn, barnehagebarn og foreldre som benytter ovennevnte kryss til og fra skole og barnehage. Grovt regnet er det nærmere 700 barn og enda flere voksne som

beveger seg i grensen av planområdet to ganger daglig, i nærheten av planområdet og noen gjennom planområdet. Det har vært meldt en rekke farlige situasjoner og nestenulykker fra bekymrede foreldre i dette krysset siste året, og fartsgrensen ble derfor midlertidig redusert fra 50 km/t til 30 km/t i Nye Teglverksvei.

Den trafikale situasjonen på søndre Lund er allerede under press. Veiene i hele området er fra en annen tid, og ikke bygget for å håndtere den fortetningen Lund nå opplever, med storstilt utbygging av boliger på Marviksletta, ved Blomsbukta, i Teglstien osv. Veiene er smale med varierende tilgang til fortau og mye gateparkering, som i sum gir et uoversiktlig trafikkbilde. Beboeres erfaring sier at trafikken fra industriområdet på Marviksletta ved arbeidstidens slutt ikke nødvendigvis følger hovedveiene, men at også småveiene i stor grad brukes i retning sentrum. Eksempelvis blir ruten Teglverksveien - Randesunds gate - Kuholmsveien brukt i stor grad. En utbygging med det antall leiligheter som her er foreslått vil føre til en fullstendig overbelastning av småveiene med den risikoen dette medfører for myke trafikanter og da særlig barn som bor i området.

Sterk bekymring knyttet til utrygg skolevei er også meldt fra foreldre uavhengig av FAU til barn- og unges representant i plansaker. FAU Wilds minne skole stiller oss bak denne bekymringen og håper at kommunen og utbygger i neste runde kan spesifisere helt tydelig hvordan trygg skolevei skal sikres for elever ved Wilds Minne skole. Konsekvenser av økt mengde biler som følge av planene med 110 nye boenheter og vurdering av fremtidig fartsgrense bør vurderes på nytt. Videre fremstår adkomst til de nye boenhetene å være i direkte konflikt med siste del av skolevei og vei til flerbrukshall.

FAU Wild minne skole minner om mulighetene for maksparkeering. Leiligheter i sentrumsnære områder med enkel tilgang til alle servicetilbud (dagligvare, kafe, helse ol) og godt utbygget kollektivtilbud kan bygges uten parkeringsplasser. Det igjen vil bidra til å realisere Kristiansand kommune sitt mål om å være en foregangskommune på grønn omstilling.

FAU er også opptatt av at mest mulig av grøntstrukturen omkring skolen skal bevares slik det er i dag. Grøntområder omkring de gamle studentboligene brukes i dag både til lek og skolearbeid hele året, og er det eneste området omkring den nye skolen som har bevart natur og naturlige grøntarealer. Å bevare grøntstruktur understøttes klart av rikspolitiske retningslinjer, og vi er bekymret for om de skisserte planer hensyntar grøntstrukturene som benyttes til lek i tilstrekkelig grad.

FAU Wilds minne skole understreker til slutt viktigheten av at elevrådet blir grundig orientert om planene og de ulemper dette medfører for elever både under og etter utbygging. Det er viktig for oss at elevene får mulighet til å uttale seg og at deres stemme blir hørt.

På vegne av FAU Wilds minne skole

Med vennlig hilsen
Leder av FAU Ann-Helen Moum

Uttalelse fra elevrådet ved Wilds Minne skole ang. regulering for Roligheden Panorama

Eleverrådet ved Wilds Minne er bekymret for at lekeområdene for barn på Lund blir færre, og at det blir mer biltrafikk.

Lekeområder på Lund

Kollen som grenser mot lekeområdet på nedsiden av planområdet og skråningen har blitt brukt til lek både sommer og vinter, og har også fungert som en snarvei til lekeplassen og skolegården. Eleverrådet er bekymret for at området blir privatisert og at barna mister nok ett område på Lund. Skolen skal de neste årene øke fra 370 til 500 elever. Dette er barn som skal være ute og leke på Lund på fritiden. Barna trenger de grøntområdene som finnes.

Trafikksituasjonen i området

Området rundt skolen har allerede mange utbygde og prosjekterte boliger. Det gjør at trafikken rundt skolen øker. Eleverrådet er bekymret for at utbyggingen av Roligheden Panorama gjøre at det blir enda flere biler i området. Det er få av studentene som bor der nå som har bil. Med nye leiligheter blir det flere biler både fra de som bor der, og alle som kommer på besøk. Det blir 500 elever på den nye Wilds Minne skole, og mange barn går forbi området til og fra skolen, og til og fra fritidsaktiviteter på ettermiddag og kveldstid.

Eleverrådet er redd for at det kan skje ulykker når trafikken økes. På strekningen fra nedkjørselen til Bertes og bort til Marviksveien holder bilene i dag høy fart. Uansett hvor mange boenheter som bygges, mener eleverrådet at farten i området rundt skolen bør senkes til 30 km/t.

Med vennlig hilsen

Leon Asbjørnsen Johannessen, elevrådsleder

Laurits Emil Lauritsen, nestleder

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: fredag 26. mai 2023 10:03
Til: Egset, Sjur; Husby, Vilde; Stedal, Stian
Emne: VS: Innspill til planarbeidet - Roligheden Panorama

TO

Fra: Tron Kjetel Kjømø <Tron.Kjetel.Kjormo@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 26. mai 2023 09:23
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Kopi: Liv Torsvik <Liv.Torsvik@kristiansand.kommune.no>; Mazyar Golshani <Mazyar.Golshani@kristiansand.kommune.no>
Emne: Innspill til planarbeidet - Roligheden Panorama

Hei!

Roligheden gård barnehage har følgende innspill til planarbeidet:

Trafikk

En endring fra studentboliger til leiligheter bidrar til en økning i antall beboere, og en ny type beboere. Det er færre studenter som har biler, og det er færre studenter som har besøk. En økning i beboere og besøkende og økt antall biler gjør noe med trafikkbildet. Området blir nærmeste nabo til en barneskole og er nærmeste nabo til barnehagen. I barnehagen går det om lag 185 barn, og på nye Wilds Minne skole vil det være plass til 500 barn. Det er nærmere 700 barn og enda flere voksne som beveger seg i grensen av planområdet, i nærheten av planområdet og noen gjennom planområdet. Det betyr at trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlig små barn må ivaretas på en god måte (både når utviklingen er ferdigstilt og underveis i gjennomføring).

Både mengden biler, fartsgrensen i området og hvordan gateløpene går er med på å tilrettelegge for god trafikksikkerhet. I dag kjører bilene i området fort opp den lille «bakken» fra broa ned til Bertes og inn i Nye Teglverksvei. Som en følge av høy fart i området, mange myke trafikanter og et dårlig trafikkbilde har fartsgrensen i nyere tid (vinteren 2023) blitt nedjustert i Teglverksveien/Nye Teglverksvei til 30 km/h for å bedre trafikksikkerheten. Bakgrunnen for nedjustering av fartsgrense var gjentatte bekymringer meldt til veisjefen i kommunen fra naboer etter flere farlige situasjoner og nestenulykker med kryssende skolebarn i krysset mellom Marviksveien og Nye Teglverksvei. Dette krysset vurderes ikke å være i stand til å håndtere ytterligere økt trafikk med enveiskjørt adkomst til ny skole, flerbrukshall og i tillegg adkomst til 110 nye boenheter via samme kryss. Sterk bekymring knyttet til utrygg skolevei er også løftet frem til barn- og unges representant i plansaker. Økt trafikk fører til økt støy og forurensing i området og er tett på uteområdene for barnehagen og skole som nærmeste nabo.

Med vennlig hilsen

Tron Kjetel Kjømø
Enhetsleder i Roligheden gård barnehage
Tlf 47 26 32 88

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: mandag 29. mai 2023 20:38
Til: Husby, Vilde; Egset, Sjur
Emne: VS: Varsel om oppstart av detaljregulering for Roligheden Panorama

Fra: Bernt-Ivar Rutledal <birutledal@gmail.com>
Sendt: søndag 28. mai 2023 10:00
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Kopi: Knut Mjåland <kmjaland@hotmail.com>; Marit Frigstad <marit.frigstad@gmail.com>; Alf Rune Træland <alfrune.traland@getmail.no>; anne.berte.svensson <anne.berte.svensson@gmail.com>
Emne: Varsel om oppstart av detaljregulering for Roligheden Panorama

Sameiet Teglstien 4-8 ønsker å gi følgende innspill til ovennevnte varsel mhp varselets 3 problemstillinger:
Bebyggelsens tilpasning til området mhp høyder, plassering og utforming:

- Av plantegningene fremgår det at blokken nærmest sameiet vil bli ca 31 meter med 6 etasjer. Mønehøyde i dag på SiA sitt nærmeste bygg er ca 23 meter. Dette medfører at sol - og lysforhold for Sameiet 4-8 vil bli veldig forringet om morgenen og formiddagen hvis 6 etasjer opprettholdes. Dette mener vi er uakseptabelt og ber om at blokken blir redusert ned mot dagens høyde for SiA bygget. Det samme gjelder for de andre blokkene iht plantegningene. Sameiet ber om at det etableres en parkeringskjeller, noe som vil redusere antallet etasjer.

Barn og unges interesser (og beboernes i området generelt):

- Wilds Minne skole er under bygging og vil, når den er tatt i bruk, ha inntil 500 elever på grunnskolenivå. I tillegg er også Roligheden Barnehage lokalisert overfor planlagt byggeområde/boligområde. Skolen og barnehagen bruker i stor grad grøntområdene i området som del av aktivitets- og læringstilbud. Grøntområdene mellom Sameiet og SiA/Wilds Minne skole, er blant de siste grøntområdene i området. Det er av stor betydning for barn, unge og beboere at grøntområdet ikke blir berørt av utbyggingen!

Trafikk og mobilitet:

- Det er i plangrunnlaget foreslått 85-110 leiligheter med tilhørende en parkeringsplass per enhet. Dette vil medføre et stort trafikalt press på en allerede begrenset trafikal infrastruktur i området. Dette er allerede godt belyst ifm med utbyggingen i Teglstien 1, 3, 5 og bygging av Wilds Minne skole i krysset Teglsverksveien og Teglstien. I varselet er det forklart at utkjøring fra parkeringshuset skal gå ut i Marviksveien. Det vil være mange barnehagebarn og skolebarn i området morgen og ettermiddag. Hvordan tenker utbygger seg at barna skal kunne ha en trygg skoleveg med denne økningen i trafikk der all trafikken både for myke trafikanter og kjørende er presset igjennom krysset Marviksveien/Teglsverksveien?
- I utsendte varsel er det ikke nevnt noe om større satsing på kollektivtilbud i området. Dette må være en utelatelse siden Kristiansand kommune planlegger en byvekstavtale med bomringer for blant annet å redusere trafikken i byen og bynære områder. Tilsendte planinitiativ beskriver det stikk motsatte av intensjonen til Kristiansand Kommune, og legger opp til vesentlig økning i trafikken i området. Sameiet Teglstien 4-8 ber om det legges opp til en vesentlig reduksjon i trafikken ifm planarbeidet, med sikte på å få på plass et mye bedre kollektivtilbud til erstatning for økende trafikk fra Roligheden Panorama.

- I forbindelse med utbygging i Teglstien 1,3,5 og bygging av Wilds Minne skole har Kristiansand kommune i for liten grad tatt hensyn til barn, unge og beboere i området, noe som har ført til flere farlige situasjoner med store skadepotensial. Heldigvis har det ikke kommet noen til skade under siste års bygging i området. Sameiet Teglstien 4-8 vil rette oppmerksomheten mot at det under planperioden legges planer for ferdselen i byggeområdet og tilstøtende områder som i detalj beskriver enhver part sitt ansvarsområde. Legger også til Kristiansand Kommune har hovedansvaret for sikkerheten til alle myke trafikanter i området. Ansvarsforholdene skal beskrives klart og tydelig i kommende planverk

Sameiet Teglstien 4-8 har fått tilsendt følgende innspill:

- Grovutkast/forslag til uttalelse fra FAU
- Kopi av innspill fra naboer (og foreldre) i Teglverksveien

Sameiet Teglstien 4-8 stiller seg helt bak de innspill som er referert til over. I tillegg forventer Sameiet at våre innspill blir tatt med videre i planprosessene.

MVH

På vegne av beboerne i Sameiet Teglstien 4-8

Bernt-Ivar Rutledal
Styreformann

Innspill til planinitiativ Roligheden Panorama, saksnummer hos Kristiansand kommune 2022029644

Et felles innspill fra:

152/1880, Teglverksveien 42, Karlsen/Ulseth

152/1881, Teglverksveien 44, Langeland

152/1885, Teglverksveien 46, Øydna/Abrahamsen

Gjeldende planer

Forslaget til detaljregulering er i strid med områdeplanen fra 2015. I områdeplanen er planområdet satt av til tjenesteyting og studentboliger. I referatet fra oppstartsmøtet står det til at arealet «regulering av boliger og næring i T2 er i tråd med kommuneplanen som avsetter arealet til sentrumsformål». Områdeplanen er fra 2015 er vedtatt etter gjeldende kommuneplanen, og juridisk sett er det områdeplanen som er gjeldende og skal følges.

I planinitiativet virker det som om initiativtaker ønsker å følge områdereguleringen med de fordelene det medfører for utbygger, men bare gjøre «justeringen» fra tjenesteyting (studentboliger) til boliger og overse andre føringer i områdeplanen. Planområdet er i områdeplanen regulert til tjenesteyting (studentboliger), og har dermed ikke vært vurdert for andre formål, dermed bør det nøye vurderes hvilke føringer fra områdeplanen som bør gjelde på planområdet, særlig med tanke på at dette området markerer overgangen mellom «sentrumsområdet» og rekkehus- og enebolig-bebyggelsen.

Fra studentboliger til leiligheter

Per i mai 2023 bor det i følge Studentsamskipnaden rundt 110 studenter på eiendommen. Studentene har egne rom, men deler i stor grad på fellesarealer som kjøkken og stuer etc. Å endre bruken fra studentboliger til leiligheter innebærer en stor økning i antall kvadratmeter, og en liten økning i antall beboere. Leilighetsbeboere er mer arealkrevende enn studenter, både med tanke på bo-arealet, men også når det kommer til arealer utendørs og for parkering. Studentboligene som også fungerer som ferieleiligheter om sommeren oppleves som rolige naboer som bidrar til lite trafikk inn/ut av området. En endring fra studentboliger til leiligheter vil bidra til at det blir flere besøkende til området enn det det er i dag.

Med den massive utbyggingen som skal skje på Marviksletta de neste årene er det også betimelig å stille spørsmålstegn hva slags boliger det er behov for i området. Med den attraktive beliggenheten tett på bydelssenteret, men også nærheten til barnehage, skole og fritidsaktiviteter for barn vil det være et attraktivt område for rekkehus for barnefamilier/unge familier.

Områdeplanen som gjelder er tilpasset studentboliger og ikke leiligheter, dermed må antall enheter på området betydelig ned fra forslagets 85-110

enheter.

Høyder

Områdereguleringen gir tillatelse inntil fem etasjer, det bør ikke fravikes. I kapittel 12 i planinitiativet står det at «det primære vil være å finne et plangrep som forholder seg til omgivelsene på en god måte og samtidig som eiendommens umiddelbare nærhet til Marvika Torv må hensyntas». I tillegg til at ny bebyggelse skal passe til Marvika Torv må det tas hensyn til den øvrige bebyggelsen i området. Det som skal bygges må passe inn i den etablerte boligstrukturen i Nye Teglverksvei og Teglverksveien, og bør illegges stor vekt siden området markerer overgangen fra senterområdet og rekke- og eneboligområdet, i tillegg er det inngangen til et mye brukt friområde. Det er naturlig at høydene brytes ned fra det som er senterområdet (Marvika Torv) for å ikke videreføre det voldsomme inntrykket ned mot Bertes. Videre er det naturlig å følge kurven på kollen som i dag utgjør grøntstrukturen, og at bebyggelsen holdes under tretoppene på kollen. Hvis skogshusene blir høyere vil de bli ruvende og vil stikke seg ut fra mange synsfelt (eksempelvis sletta ved inngangen til gamle stadion, leilighetene på Marvika Torv og fra Teglverksveien/ Nye Teglverksvei). Det refereres til kommuneplanen som sier at «fortettingsprosjekter skal ha og terrengtilpasning og uheldige silhuettvirkninger skal unngås», seks og åtte etasjer på skogshusene er dårlig terrengtilpasset og bidrar i stor grad til uheldige silhuettvirkninger.

Videre refereres det til at det skal tas hensyn til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers kvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt. Som nærmeste naboer til «skogshusene» er det viktig å få frem at høydene på skogshusene må ned, forslaget bidrar til både innsyn og tap av sol på ettermiddag/kveldstid, og at byggene trekkes lengst mulig bort fra veien.

Bebyggelsen som er skissert i Marviksveien i forlengelsen av idrettshallen burde holde samme høyde som idrettshallen som oppleves som stor og ruvende slik den bygges nå. Eventuelt kan det vurderes en tilbaketrukket etasje på toppen, for å redusere den massive opplevelsen fra gateplan. Grepet med færre etasjer inn mot krysset er med å bidra til en opplevelse av litt mer luft inn i krysset.

I planinitiativet står det: «Planforslaget operer med varierte høyder, med maksimalt åtte etasjer over parkeringsdekke.» Dette er i strid med områdeplanen som legger opp til bebyggelse inntil fem etasjer. Områdeplanen har også føringer om at parkering hovedsakelig skal skje under bakkenivå og med nedkjøring gjennom portåpninger i bebyggelsen. Hvis det skal godkjennes innebygget parkering på bakkeplan bør antall etasjer over parkeringsanlegget nedjusteres, slik at ikke total byggehøyde blir fem etasjer (en parkeringsetasje med fire boligetasjer over).

Grønnstruktur

Å bygge ned kollen er i strid med områdeplanen som har avsatt kollen til grøntstruktur. Grøntstruktur skal i følge rikspolitiske retningslinjer bevares og beskyttes. Kollen grenser mot lekeområdet på nedsiden av planområdet og skråningen har blitt brukt til lek både sommer og vinter, og har også fungert som en snarvei til lekeplassen og skolegården. I planinitiativet står det «kollen kan brukes til uteopphold og lek og vil i all hovedsak bevares og inngå i fellesarealer», at den i hovedsak skal bevares og at arealet skal inngå i fellesareal oppleves ikke som en god løsning. Naboer er bekymret for at området blir privatisert og at barna mister nok ett område.

For naboer og barn i området er det ønskelig å bevare flest mulig trær og vegetasjon.

Naboer setter stor pris på at tærne langs Teglverksveien (i forlengelsen av båthusene i Bertes, mot skolen) har blitt tatt vare på i forbindelse med oppgradering av vann- og avløp. Disse tærne bidrar til å skjerme innsyn og støy for eneboligene, og disse ønsker vi naturlig nok at får stå videre. Det store kirsebærtreet i hjørnet at planområdet (krysset Marviksveien/Nye Teglverksvei) er et flott og sjeldent tre i gata, og vi hadde håpt at det også fikk stå videre.

Trafikk

En endring fra studentboliger til leiligheter bidrar til en økning i antall beboere, og en ny type beboere. Det er færre studenter som har biler, og det er færre studenter som har besøk. En økning i beboere og besøkende gir økt antall biler og gjør noe med trafikkbildet. Området blir nærmeste nabo til en barneskole og er nærmeste nabo til barnehagen. I barnehagen går det om lag 185 barn, og på nye Wilds Minne skole vil det være plass til 500 barn. Det er nærmere 700 barn og enda flere voksne som beveger seg i grensen av planområdet, i nærheten av planområdet og noen gjennom planområdet. Det betyr at trafikksikkerheten for mye trafikanter og særlig små barn må ivaretas på en god måte (både når utviklingen er ferdigstilt og underveis i gjennomføring).

Både mengden biler, fartsgrensen i området og hvordan gateløpene går er med på å tilrettelegge for god trafikksikkerhet. I dag kjører bilene i området fort opp den lille «bakken» fra broa ned til Bertes og inn i Nye Teglverksvei. Som en følge av høy fart i området, mange myke trafikanter og et dårlig trafikkbilde har fartsgrensen i nyere tid (vinteren 2023) blitt nedjustert i Teglverksveien/Nye Teglverksvei til 30 km/h for å bedre trafikksikkerheten. Økt trafikk fører til økt støy og forurensing i området og er tett på uteområdene for barnehagen og skole som nærmeste nabo.

Som naboer er vi usikre på hva som er det beste alternativet for avkjørsel til eiendommen når det planlegges en økning i antall biler til i overkant 110 enheter. I tillegg vil det komme boenheter på andre siden av veien for planområdet som bidrar til ytterligere økning av trafikk i området, hvordan blir det sett i sammenheng?

Er den enveiskjørte Marviksveien det beste alternativet for kjøring til eiendommen? Da vil det i så fall bare være en vei inn og en vei ut av

planområdet. Og alle vil måtte kjøre forbi barneskolen og flerbrukshallen på vei inn til eiendommen.

Naboer erkjenner også at dagens løsning med avkjøring til/fra eiendommen fra Teglverksveien/Nye Teglverksvei ikke oppleves som god, men fungerer så lenge det er såpass lite trafikk til/fra eiendommen. En tydeligere opprydning i en avkjørsel fra Teglverksveien/Nye Teglverksvei bør i alle fall vurderes.

Som naboer både forstår vi og setter pris på at området utvikles, men vi hadde ikke sett for oss den massive utviklingen som nå foreslås.

Vennlig hilsen naboene

152/1880, Teglverksveien 42, Karlsen/Ulseth

152/1881, Teglverksveien 44, Langeland

152/1885, Teglverksveien 46, Øydna/Abrahamsen

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: mandag 15. mai 2023 08:25
Til: Husby, Vilde; Egset, Sjur
Emne: VS: Marviksveien 98 - detaljregulering - plannr. 1628

Arkiveres på saken.

Fra: Runar Hartvigsen <r.hartvigsen@icloud.com>
Sendt: fredag 12. mai 2023 12:25
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Kopi: Lars Bakken <larsmarlovbakken1997@hotmail.com>; gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no
Emne: Marviksveien 98 - detaljregulering - plannr. 1628

Hei,

T.O. vedlegger jeg epost sendt til kommunen i dag.

Når det gjelder planinitiativet, som vi og de andre sameierne har mottatt, med frist om eventuelle kommentarer/innsspill innen 28. mai 2023, skal planarbeidet særlig belyse tre problemstillinger, bl.a. (1) Bebyggelsens tilpasning til området mtp. høyder, plassering og utforming og (3) Trafikk og mobilitet.

Kommentar:

Planene som foreligger vil bety en betydelig reduksjon av bokvalitet for Sameiet Nye Teglverksvei 1A. Dette skyldes spesielt to forhold, høyde og innkjøring til en stor garasjekjeller. Høyden vil redusere solforholdene betydelig for alle (15) leiligheter med sørvendt veranda og innkjøringen til garasje vil skape støy og redusere trivselen ytterligere.

Konklusjon:

Bygning mot Marviksveien må maksimalt ha 4 etasjer og ikke 6 som planlagt - dette er forøvrig høyere enn flerbrukshallen. Innkjøring til garasjeanlegg må flyttes, f.eks. til Nye Teglverksvei (regner med at denne veistubben foran vil endre navn fra Teglverksveien). Da vil innkjørselen ikke være til særlig sjenanse for beboere i området, ettersom den vil ligge mot kommunens barnehage mm hvor det ikke er ettermiddags- og kveldsaktivitet.

Ser at eiendomsgrensen i forhold til kart går inn til veggen på bygningen vår. Stemmer dette? Har oppfattet at Sameiet hittil har hatt ansvaret for fortauet i Marviksveien, bl.a. i forbindelse med brøyting og strøing.

I tillegg til overnevnte vil jeg peke på at leirgrunnen i området kan være en utfordring/risikofaktor. Særlig om det skal bankes ned peler. Det bør uansett gjennomføres videodokumentasjon av Sameiets bygg før arbeidet starter.

Dette som foreløpige innsspill fra seksjonseier i Sameiet Nye Teglverksvei 1 A.

Med hilsen
Runar Hartvigsen
Nye Teglverksvei 1A
4632 Kristiansand

Tlf. +47 918 75 053

Videresendt melding:

Fra: Runar Hartvigsen <r.hartvigsen@icloud.com>

Emne: Marviksveien 98 - detaljregulering - plannr. 1628

Dato: 12. mai 2023 kl. 11:56:52 CEST

Til: gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no, post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Kopi: Lars Bakken <larsmarlovbakken1997@hotmail.com>

Hei,

Viser til referat fra oppstartsmøte Marvikveien 98 - detaljregulering, som vi har mottatt kopi av.

Rett over blokken til Sameiet Nye Teglverksvei 1A, med 23 sameierleiligheter, er Flerbrukshallen ved Wilds Minne Skole under arbeid. Vi har lagt merke til at østveggen på hallen stikker to-tre meter lengre øst enn hva vi registrerte på tegningene i forbindelse med at vi ga innspill til planene (nabovarsel).

Av referatet side 11 ser vi at det gis anmerkning til eiendomsgrensene og at dette må avklares. Har man her et brudd på byggetillatelsen?

Spørsmålet er hvilke konsekvenser dette eventuelt har fått/ får: Dette har jo betydning for leilighetene i Nye Teglverksvei 1A, som ligger lengst vest.

Ser forøvrig at forslaget fra Roligheten Panorama AS innebærer en ytterligere forringelse av boforholdene for vårt sameie, ettersom solforholdene vil bli totalt endret, og innkjørsel til garasjekjeller planlegges lagt rett i åsynet fra våre verandaer, noe som får konsekvenser for både trivsel og verdien på leilighetene i vår 4 etasjes boligblokk, som snart har 20-årsjubileum. Her kreves en reduksjon i høyde på planlagt nybygg, som endatil skal rage høyere enn flerbrukshallen gjør. Vi er klar over at slike innspill vil bli henvist til den videre prosess, men erfaringene er dog at slike innvendinger ikke blir tatt til følge, særlig om de kommer etter at apparatet er satt i gang. Og selv om det ser vakkert ut på papiret, jfr. punktet om høyde og utforming. Nybygget mot Marviksveien må derfor maksimalt ha 4 etasjer.

Med hilsen
Runar Hartvigsen
Nye Teglverksvei 1A
4632 Kristiansand

Tlf. +47 918 75 053

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: mandag 22. mai 2023 09:49
Til: Egset, Sjur; Husby, Vilde
Emne: VS: Marviksveien 98 detaljregulering-plannr 1628

TO, og for arkivering på prosjektet

-----Opprinnelig melding-----

Fra: astri bentsen <astribentsen50@hotmail.com>
Sendt: lørdag 20. mai 2023 11:15
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Emne: Marviksveien 98 detaljregulering-plannr 1628

Hei!
Vi bor også i Nye Teglverksvei 1A og har flerbrukshallen rett over gata. Vi slutter oss helt og fullt til innspillet som Runar Hartvigsen har sendt deg.
Hilsen Astri og Frank Bentsen

Sendt fra min iPhone

Husby, Vilde

Fra: Berge, Nils Olav
Sendt: tirsdag 23. mai 2023 08:18
Til: Husby, Vilde; Egset, Sjur
Emne: VS: Marviksveien 98 detaljregulering-plannr. 1628

Nok et uttalelse for arkiveringet

-----Opprinnelig melding-----

Fra: astri bentsen <astribentsen50@hotmail.com>
Sendt: tirsdag 23. mai 2023 07:14
Til: Berge, Nils Olav <Nils.Olav.Berge@wsp.com>
Emne: Marviksveien 98 detaljregulering-plannr. 1628

Hei!
Turid Eilertsen, som også bor rett over gata ved flerbrukshallen, ber meg sende denne email da hun er i Tyrkia på ferie.
Hun slutter seg også til innspillet fra Runar Hartvigsen.
For Turid Eilertsen
Astri Bentsen
Sendt fra min iPhone