

PLANINITIATIV

Bellevue 15

Gnr. 151 bnr. 108 m.fl.

Planid: 1655

KRISTIANSAND KOMMUNE



Figur 1: Illustrasjon

Planinitiativ for navn: Bellevue 15, 4616 Kristiansand

Plannummer: 1655

Dokumentets navn: Planinitiativ

Datert: 22.08.2023 (rev. 11.12.2023)

Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger	4
1. Bakgrunn	5
2. Formålet med planen	5
3. Tidligere prosess.....	6
4. Planområdet og omgivelsene.....	7
4.1 Avgrensning og størrelse.....	7
4.3 Tilstøtende arealbruk	8
4.4 Stedets karakter og bebyggelse	9
4.5 Skrent og terrengtilpasning på tomten.....	10
5. Gjeldende planstatus	10
5.1 Kommuneplanens arealdel	10
5.2 Kommunedelplan	11
5.3 Reguleringsplan	11
5.4 Overordna planer og føringer	12
6. Plansituasjon og føringer	12
7. Kort presentasjon av prosjektet.....	13
7.1 Avgrensning og plankart.....	13
7.2 Planlagt bebyggelse.....	13
7.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	14
7.4 Funksjonell og miljømessig kvaliteter	15
7.5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser	16
8. Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet	17
9. Planfaglige temaer	18
10. Konsekvensutredning.....	19
11. Politisk avklaring av planinitiativ	19
12. Planprosessen og samarbeid/medvirkning.....	20
12.1 Planprosess.....	20
12.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	20
12.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart.....	20
12.4 Medvirkningsprosess.....	20
13. Vedlegg.....	20

Nøkkelopplysninger

Sted/adresse:

Bellevue 15, Kristiansand kommune
Gnr. 151 Bnr. 108

Forslagstiller:

Bråvann Utvikling AS
Org.nr: 924 287 098
Adresse: Marcus Thranes gate 25, 4630 Kristiansand

Fagkyndig:

Stav Arkitekter AS
Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger / Audnedalseien 4379, 4529 Byremo /
Fiboveien 20, 4580 Lyngdal / Kjøita 6, 4360 Kristiansand

Grunneiere:

151/108: Bråvann Utvikling AS (*Hovedeiendom*)
151/106: Maxime Marlen og Line Reichelt Føreland (*planavgrensning berører kun vegareal*)
151/112: Johan Martin Kile og Inger Abildsnes Kile (*planavgrensning berører kun vegareal*)
299/91: *Vegareal fra Bellevue*

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for VESTSIDEN

Planområdets areal:

Totalt areal blir ca. 2,4 daa.

Viktigste foreslåtte reguleringsformål:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for fortetting av boliger.

1. Bakgrunn

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS er engasjert som plankonsulent for Bråvann Utvikling AS ved detaljregulering av Gnr/bnr.151/108 og tilhørende infrastruktur. På vegne av vår oppdragsgiver ønsker vi å starte opp detaljregulering. I forkant av planarbeidet er det vurdert ulike alternativer for utbygging og det er illustrert forslag til ny bebyggelse.

2. Formålet med planen

Bellevue 15 i Kristiansand kommune har lenge vært preget av en enebolig som ikke har blitt vedlikeholdt og som vurderes som uegnet for bevaring. På grunn av dette og tomten sin størrelse og potensial, er det ønskelig å utvikle eiendommen videre.

Målet med dette planarbeidet er å transformere Bellevue 15 til et attraktivt boareal ved å oppføre fire moderne boenheter. Forslaget fokuserer på to eneboliger i bakre del av tomten og en tomannsbolig i forkant av eneboligene, samtidig som det tar hensyn til stedets naturlige karakter og omgivende bebyggelse.



Figur 2: Eksisterende bolig og skrent på eiendommen

3. Tidligere prosess

Den 07.12.22 ble det avholdt et møte med Plan og Bygg vedrørende utviklingsforslag for tomten. Under møtet ble det presentert to forslag: ett med leiligheter og ett med fire eneboliger. Basert på disse forslagene ga Plan og bygg tilbakemelding om at de ikke var i tråd med eksisterende bebyggelsesstruktur i området. De uttrykte en preferanse for maksimalt to eneboliger på platået og foreslo også at gnr/bnr. 151/2366 skulle inkluderes for å vurdere fortettingsmuligheter. Saltak ble også anbefalt.

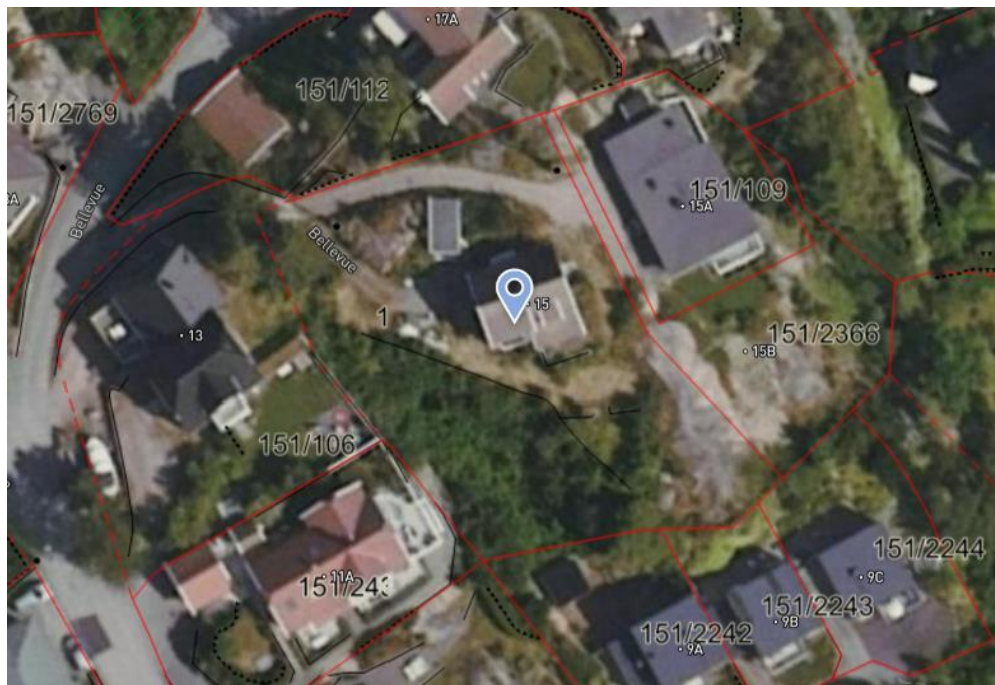
Etter møtet er det utarbeidet nye skisser som foreslår to eneboliger i bakkant av tomten og en tomannsbolig i fremkant. Vi mener at dette nye forslaget tar hensyn til områdets karakter, terreng, uteareal av god kvalitet, samt innsyn og solforhold. En detaljert presentasjon av prosjektet finnes i kapittel 7.

Grunnet uenigheter, er planinitiativet behandlet i areal- og miljøutvalget den 16.11.2023. Følgende vedtak ble fattet:

«Areal og miljøutvalget fremmer planinitiativet for Bellevue 15 gnr. 151 bnr. 108 datert 22.08.2023»

Planområdet og omgivelsene

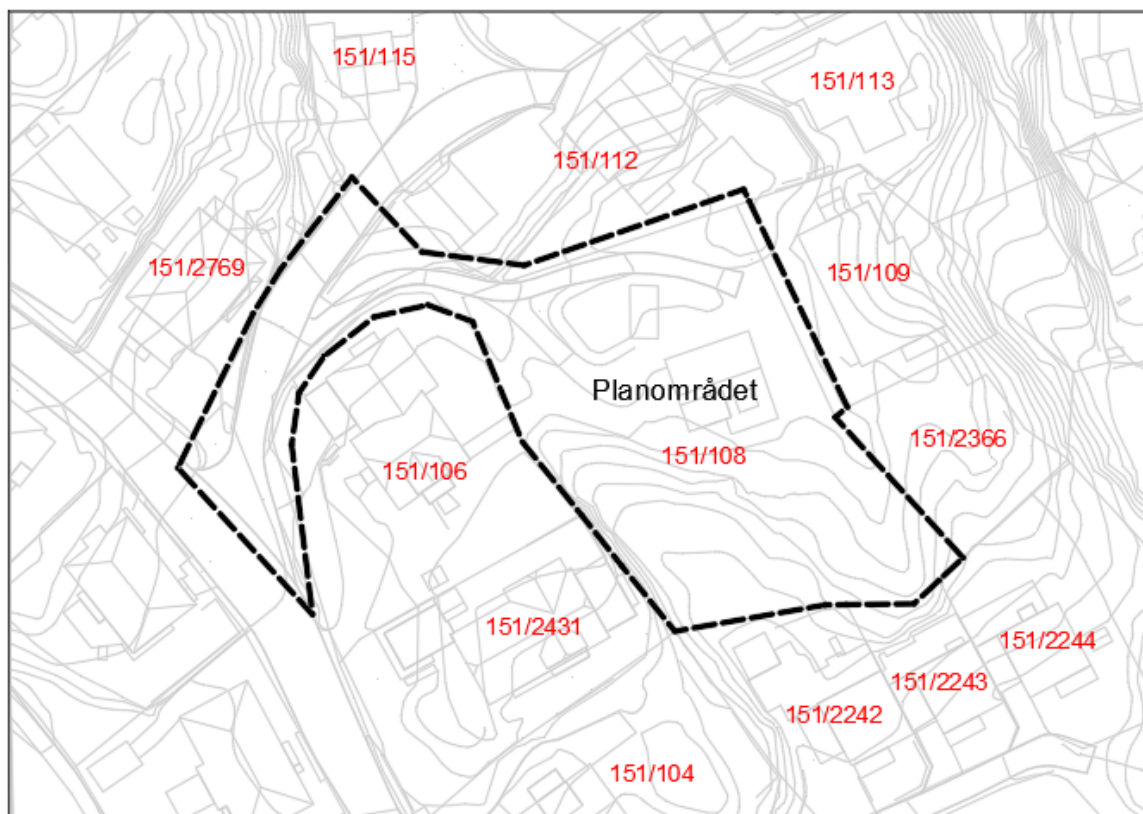
Gnr. 151 bnr. 108 har et areal på ca. 1,7 mål og er omgitt av en blanding av arkitektoniske stiler. I nord og vest domineres landskapet av større villaer, mens sør og øst presenterer en moderne funkis-stil med flate tak.



Figur 3: Lokalisering av planområdet

3.1 Avgrensning og størrelse

Planavgrensningen tar med gnr. 151 bnr. 108 og gnr. 151 bnr. 2366 i tillegg til aktuelt vegareal. Planområdet er på ca. 2,4 daa.



Figur 4: Foreslått planavgrensning. Foreslått planavgrensning har et areal på omtrent 2390 m². Tomten som foreslås bebygget iht. illustrasjoner er på 1697 kvm.

3.2 Dagens arealbruk

I dag består eiendommen hovedsakelig av en enebolig med tilhørende garasje i bakre del. Mye av tomten er i dag ubrukt, og domineres av naturlig terreng med kratt, inkludert en bergknaus som danner en naturlig barriere mellom nabetomter.

3.3 Tilstøtende arealbruk

Nabetomten mot øst har en adkomstvei som går gjennom Bellevue 15, en detalj som må ivaretas i den nye planen. Den vestlige delen av Bellevue 15 grenser til en bratt fjellskrent og kratt, som for øyeblikket er ikke utnyttet og har potensial for videreutvikling.



Figur 5: Oversiktsfoto

3.4 Stedets karakter og bebyggelse

Tomten har en unik karakter gitt av dens naturlige elementer, spesielt bergknausen som strekker seg og skapt naturlig skille. Denne bergknausen, sammen med andre terrengdetaljer, gir stedet en følelse av skjerming og privat atmosfære. Tomten ligger på en høyde, og har gode utsiktsforhold ut mot innseilingen til Kristiansand. Eksisterende bolig på tomten representerer en eldre arkitektonisk stil, men er grunnet dårlig vedlikehold og skader uegnet for bevaring.

Planområdet ligger i øvre del av Bellevue, som er et boligområde som har vært gjennom en jevn utvikling og transformasjon over tid. Øvre del av boligområde har gradvis blitt fortettet. Dette uten spesielle føringer for utforming og arkitektur, som har gjort at området bærer preg av en blanding av bebyggelse fra flere ulike tidsepoker som igjen representerer ulik arkitektur og uttrykk, samt takformer.

I nord og vest domineres landskapet av større villaer med valm og saltak, mens sør og øst presenterer en mer moderne funkis- stil med flate tak. Som referanse grenser planområdet til 3 boliger med pulttak, 2 boliger med flatt tak, 3 boliger med saltak og 1 bolig med valmtak.

I strøksanalyse fra 2013 legges det frem at området har en del fortettingsprosjekter og til- /påbygg, som gjør at området ikke har en helhetlig karakter og preg-

Det nye forslaget sikter mot å introdusere moderne boenheter med flate tak, og en estetisk appell som respekterer både tomten og omgivelsene.

3.5 Skrent og terrengtilpasning på tomten

I dagens situasjon er terrenget rundt boligen bratt og ujevnt, noe som begrenser mulighetene for utendørs bruk. Skrenten foran den eksisterende boligen er av spesiell bekymring, da den kan utgjøre en risiko, særlig ved uoppmerksom bruk av området. Gitt denne utfordringen, er det av avgjørende betydning å ta tak i dette for å sikre en trygg og funksjonell bruk av eiendommen i fremtiden. Ved å tilføre fyllinger og jevne ut terrenget, vil det skapes et mer egnet uteområde, spesielt foran boligen hvor terrenget nå er skrått og dårlig egnet som oppholdsareal. Denne terrengtilpasningen vil også gi et større flatt område bak boligen, forbedre manøvreringsmulighetene på tomten, og generelt øke brukervennligheten av uteområdet.

4. Gjeldende planstatus

4.1 Kommuneplanens arealdel

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Ikrafttredelsesdato: 22.06.2011

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg

I Arealplan for Kristiansandsregionen er det utredet ulike utbyggingsretninger i et 40-årsperspektiv. Arealplanen anbefaler å satse på å utvikle arealer innenfor eksisterende tettstedsstruktur med særlig fokus på å utvikle og styrke eksisterende sentre.



Figur 6: Utklipp kommuneplan

Viktige arealutfordringer

- Med en betydelig forventet befolkningsøkning fram til 2050, vil Kristiansand oppleve økt press på eksisterende arealer. Kommunen ønsker at det settes av mer areal til blant annet bolig.

Arealplanens hovedgrep

- Prinsippet om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all arealplanlegging i kommunen
- Boligbygging skal skje i dagens byggeområder samt i nye utbyggingsområder på bussmetroens forgreininger.

Plankrav:

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m utløser krav om reguleringsplan, dersom det ikke allerede foreligger slik plan.

4.2 Kommunedelplan

Ingen kommunedelplaner for området.

4.3 Reguleringsplan

Plannavn: Vestsiden

Ikrafttredelsesdato: 09.03.1942

Arealbruk: unyansert formål

Nåværende reguleringsplan har få bestemmelser for området og er av eldre dato, og er den eldste planen i Kristiansand kommune som ikke er utgått eller erstattet.



Figur 7: Disposisjonsplan for Vestsiden

4.4 Overordna planer og føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Regionalplan Agder 2030
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050
- Kulturarv 2020- Strategi for kulturminnefeltet – Vest Agder fylkeskommune
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
- Bydesignprogram for Kristiansand kommune

5. Plansituasjon og føringer

Tilgrensende planer under arbeid

1530 Områderegulering for Brønnstykket, Møllevannsveien og Bellevue. Denne skal til sluttbehandling i bystyret 25.10.2023.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Tomten ligger tilliggende det tidstypiske boligområde, B13 i gjeldende kommuneplanens arealdel. B13 området reguleres nå i 1530 nevnt over. Bellevue 15 ligger innenfor det som er foreslått til Bestemmelsesområde 2 (#2) i ny kommuneplanens arealdel. Dette kan sees på som en utvidelse av kulturminnemiljøet av det tidstypiske området B13. Kommuneplanens arealdel er ikke vedtatt.

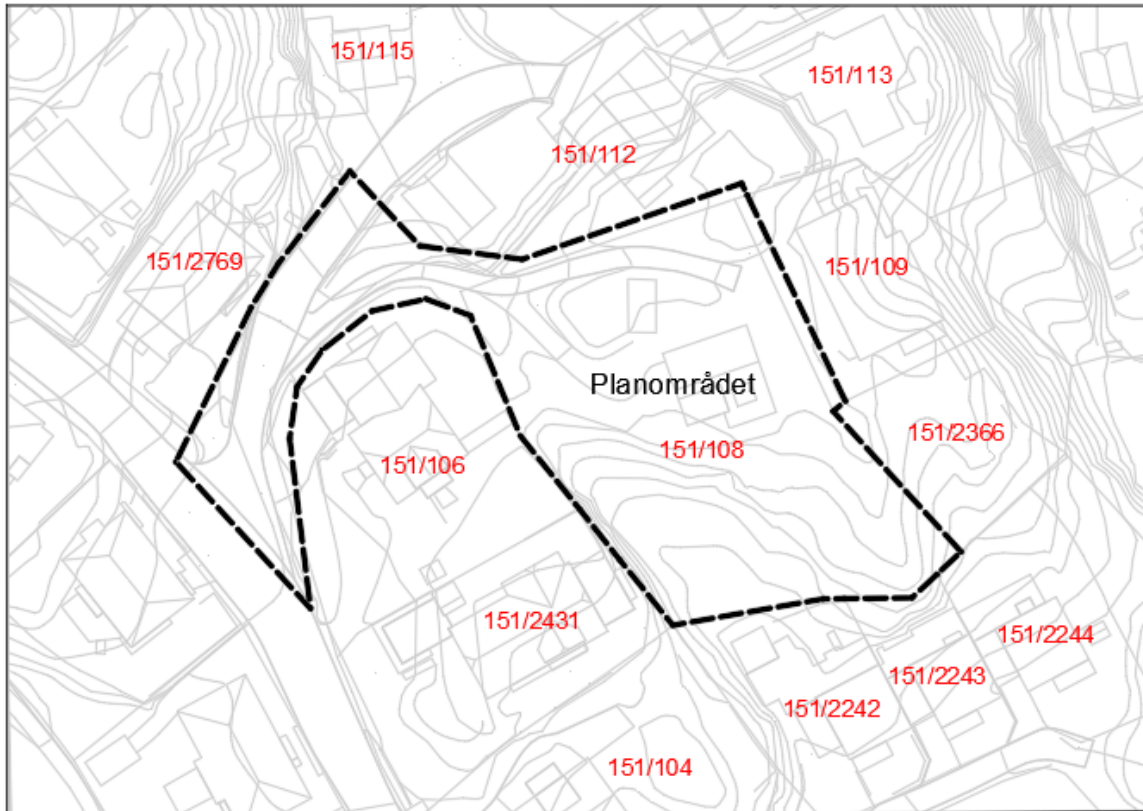
Andre planeretningslinjer/rammer/føringer som vil vurderes nærmere i planarbeidet

- Forurensningsloven-/forskriften
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

6. Kort presentasjon av prosjektet

6.1 Avgrensing og plankart

Planen vil legges fram med planavgrensning omtrent som vist nedenfor.



Figur 8: Planområdet er på ca. 2,4 daa. Tomten som foreslås bebygget iht. illustrasjoner er på 1697 kvm.

6.2 Planlagt bebyggelse

På Bellevue 15 er det foreslått en utvikling som vil omdanne tomten til et moderne boareal bestående av fire enheter. To eneboliger er planlagt i bakre del av tomten, mens en tomannsbolig vil bli plassert i fronten av tomten. Disse

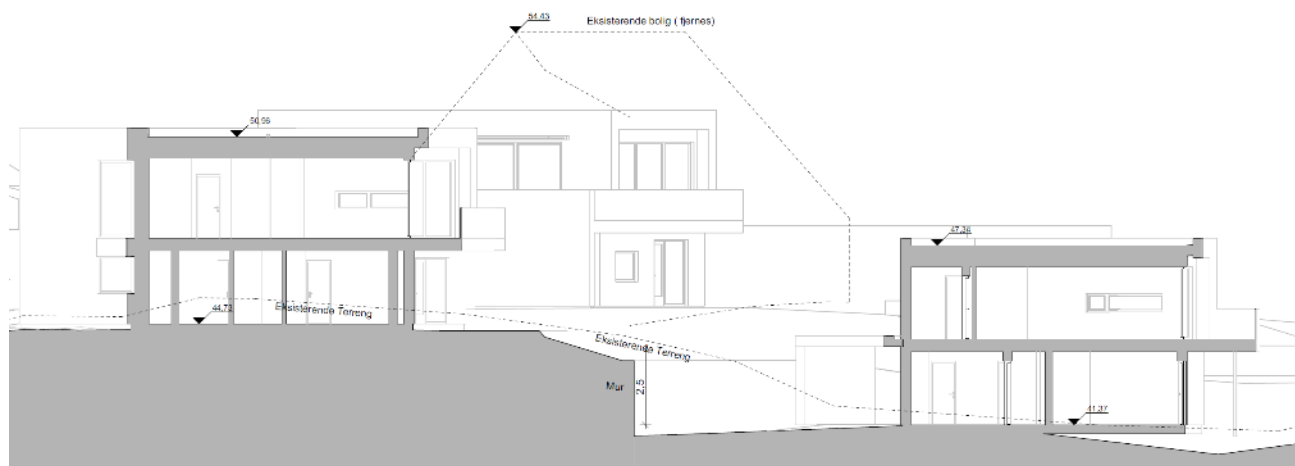
bygningene vil representere en fornyelse av den arkitektoniske stilen på tomten, men som fortsatt er respektfulle overfor eksisterende estetikk i området.



Figur 9: Utklipp til venstre viser eksisterende situasjon. Utklipp til høyre viser nytt forslag.

6.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

De foreslåtte eneboligene vil ligge parallelt med naboeiendommen mot øst, med en av boligene trukket litt frem for å skape dynamikk i landskapet. De vil også gi plass for adkomst til nabotomten i vest. Tomannsboligen vil være plassert lavere, nedsenket i forhold til eneboligene, med en posisjonering mot fjellskrenten, slik at den maksimerer tilgjengelig plass og utsikt.



Figur 10: Utklipp av forslag til høyder



Figur 11: Illustrasjon av forslag til bebyggelse. Se vedlegg for flere illustrasjoner.

6.4 Funksjonell og miljømessig kvaliteter

Den nye bebyggelsen vil legge vekt på bærekraftige og miljøvennlige løsninger. Store glassflater vil ikke bare tilby fantastisk utsikt, men også tillate naturlig lys, noe som kan redusere behovet for kunstig belysning. Bevaring av det naturlige landskapet, spesielt bergknausen, gir ikke bare estetisk verdi, men også bidrar til biologisk mangfold og naturlig avrenning.



Figur 12: Illustrasjon av forslag til bebyggelse sett ovenfra. Se vedlegg for flere illustrasjoner

6.5 Uteoppholdsareal

For å sikre god bokvalitet og trivsel for boligens beboere, legges det stor vekt på uterommets størrelse, funksjonalitet, og estetiske kvalitet ved planleggingen av hver boligenhet.

Størrelse: Hver bolig er vil ha et privat uterom. Basert på føringer fra kommuneplanens arealdel, skal uterommene i Kvadraturene med nære randsoner, samt bydels- og områdesentrene ha et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal på 25 m². For boligprosjekter i resten av kommunen stilles det krav om et minimumsareal på 80 m². Eksakt størrelse og detaljering av uteareal vil bli fastsatt i reguleringsplanen, men vil følge disse overordnede føringene.

For hver enkelt boligenhet i prosjektet er det planlagt private uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Disse arealene vil bli fordelt mellom balkonger og bakke-nivå arealer, som gir en kombinasjon av opphøyde utsiktspunkter og direkte tilgang til terreng. Selv om spesifikasjonene for disse uteområdene fortsatt er under utforming, er det en klar intensjon om å sikre at alle boenhetene gis et uterom preget av både kvalitet og funksjonalitet, der beboerne kan nyte, slappe av og trives.

6.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser

Forslaget for Bellevue 15 har blitt nøye vurdert for å sikre at det forbedrer områdets karakter uten å forstyrre eksisterende bebyggelse. Med hensyn til nabotomtene, vil den nye bebyggelsen respektere grenser og sørge for nødvendige adkomstveier. Den lys grå kledningen av de nye bygningene vil sømløst smelte sammen med omgivende strukturer, mens de flate takene vil gjenspeile den moderne arkitekturen i sør og øst. Stedets naturlige elementer, som fjellskrenten, vil bli bevart og fremhevet, og bidra til en balansert fusjon av det naturlige med det menneskeskapte.



Figur 13: Forslag til mulig utnyttelse. Situasjonsplan.

7. Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet

I henhold til krav i plan- og bygningsloven skal det utarbeides en ROS-analyse for planområdet. Det er så langt ikke kartlagt noen spesielle risiko- og sårbarhetsfaktorer innenfor planområdet. En nærmere vurdering av ROS-analysen dette tas i videre planarbeid.

8. Planfaglige temaer

Foruten tematiske planfaglige delutredninger, vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er listet opp i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og eller ROS-analyse. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Listen under med planfaglige tema er et verktøy for å gi en oversikt over hvilke tema som kan være viktige å belyse i plansaken. Det presiseres at lista er et hjelpemiddel og at den ikke nødvendigvis er fullstendig. Underveis i planprosessen kan det være aktuelt å legge til eller ta ut tema hvis plansaken endrer seg, eller det viser seg at tema er mer eller mindre aktuelle enn man antok ved oppstart.

Natur- og ressurgrunnlaget	
Skogbruksinteresser	IA
Friluftinteresser	IA
Landskap	
Topografi	Aktuelt
Vegetasjon/grønnstruktur	Aktuelt
Naturtyper	IA
Naturmangfoldslovens kap II (§§ 7-10)	
Sårbar/truet natur – registrert i artsdatabase, naturmiljø	IA
Geologisk mangfold	IA
Kulturminner og kulturmiljø	
Automatisk fredede kulturminner /Arkeologisk registrering	IA
Nyere tids kulturminner	Aktuelt
- SEFRAK-registrerte Statlig adm. vern: (kirker, verneplaner for jernbane/veg)	
- Områder/objekter som er båndlagt/regulert til bevaring	
- Objekter/ tema som inngår i kulturminneplan	
- Bevaringsområder	
Miljøfaglige forhold	
Klimatiske forhold, Flom	IA
Sol og skygge	Aktuelt
Energireducerende forhold	Aktuelt
Luft og støyforhold	Aktuelt
Grunnforhold	Aktuelt
Forurensningskilder	IA
Gjenbruk av bygninger/materialer	Aktuelt
Høyspentlinjer (elektromagnetiske felt)	IA
Radon	Aktuelt
Annet	
Trafikkforhold	
Forhold til hovedveger	Aktuelt
Kollektivtrafikk	IA
Trafikksikkerhet	Aktuelt
Avkjørsler	Aktuelt
Parkering	Aktuelt
Snøopplag	Aktuelt
Teknisk infrastruktur	
Vann	Aktuelt
Avløp	Aktuelt
Overvann	Aktuelt
El-forsyning	Aktuelt
Energikilder/Energibehov	Aktuelt
Renovasjon	Aktuelt
Estetikk og byggeskikk	
Fjernvirkning	Aktuelt

Fortettingspotensiale	Aktuelt
Bebyggelsesstruktur	Aktuelt
Bebyggelsesmønster	Aktuelt
Volum (skala og proporsjoner)	Aktuelt
Bygningstype	Aktuelt
Formspråk	Aktuelt
Materialbruk	Aktuelt
Farge	Aktuelt
Barn og unge og rekreasjon	
Områder som brukes av barn og unge (sommer/vinter)	Aktuelt
Friområder/lekeplasser	Aktuelt
Universell utforming	
Terrengforhold/bratte områder	Aktuelt
Bebyggelse	Aktuelt
Varige konstruksjoner og anlegg	Aktuelt
Uterom	Aktuelt
Annet	
Juridiske forhold	
Rekkefølgekrav	IA
Utbyggingsavtale	IA
Tinglyste rettigheter	Aktuelt
Andre rettigheter	Aktuelt
Kvalitet på kartlagte eiendomsgrenser	Aktuelt
Annet	
Interessemotsetninger	
Eksisterer det eller kan det bli interessemotsetninger?	Aktuelt
Andre forhold	

9. Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Konklusjon:

Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredninger da ønsket utnyttelse og formål ikke berører temaer hvor dette er aktuelt, og planarbeidet skal forholde seg til overordnede planer.

10. Politisk avklaring av planinitiativ

På grunn av uenigheter, er planinitiativet behandlet i areal- og miljøutvalget 16.11.2023. Følgende vedtak ble fattet:

«Areal og miljøutvalget fremmer planinitiativet for Bellevue 15 gnr. 151 bnr. 108 datert 22.08.2023»

11. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

11.1 Planprosess

Vanlig planprosess skal følges i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5.1 og 5.1. I tillegg regner vi med avklaringer i oppstartsmøte med kommunen for ytterligere høringsinstanser som vil kunne være aktuelle utover lovens minstekrav for området.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-2

11.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Tilgrensede naboer vil bli hørt på vanlig måte.

11.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

11.4 Medvirkningsprosess

Naboer og berørte parter for et eget varselbrev. Planarbeidet varsles med annonse i én avis etter anvisning fra kommunen. Varselet kunngjøres også på Kristiansand kommunen sin hjemmeside.

12. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planavgrensning
2. Illustrasjoner