

**From:** Endre Balchen <endre@planfolket.no>  
**Sent:** mandag 11. januar 2021 10:42  
**To:** Frode Solheim  
**Subject:** VS: Illustrasjon av planlagt utbygging på Vardåsveien 73/75

---

**Fra:** Hans-Kristian Neteland <hkneteland@gmail.com>  
**Sendt:** søndag 10. januar 2021 21:16  
**Til:** Endre Balchen <endre@planfolket.no>  
**Emne:** Re: Illustrasjon av planlagt utbygging på Vardåsveien 73/75

Hei igjen,

Legger til følgende kommentar til e-posten vi sendte på fredag:

Vi ser det er skissert en god del vindu mot øst i blokkene, og at de i øverste etasje er ekstra store. Hvert vindu mot øst vil påvirke oss negativt og store vindu i de øvre etasjene vil være ekstra belastende. Fra store vinduer (og eventuelle uteplasser) på de øverste etasjene vil man ha panoramautsikt til blant annet hele stua og kjøkkenet vårt, og det håper vi å kunne bli spart for. I området for øvrig ligger de fleste hus vendt mot vest og har da eventuelle store vinduer/terrasser i den retning. Vi tenker det samme bør gjelde for disse blokkene slik at vi og andre som bor i bakkant ikke blir mer negativt påvirket enn nødvendig.

Mvh  
Hans-Kristian og May Liss Neteland

On Fri, Jan 8, 2021 at 10:05 PM Endre Balchen <[endre@planfolket.no](mailto:endre@planfolket.no)> wrote:

Hei.

Fylligere svar kommer til mandag, men her er digital versjon av



bildet.

Med vennlig hilsen,

Endre Fennefoss Balchen

PLANFOLKET AS

8. jan. 2021 kl. 22:01 skrev Hans-Kristian Neteland <[hkneteland@gmail.com](mailto:hkneteland@gmail.com)>:

Hei,

Vi vil gjerne ha en digital utgave av illustrasjonen. Fint om det kan sendes som svar til denne e-posten.

Våre kommentarer til illustrasjonen er som følger:

Vi ser at bildet strengt tatt ikke er fra hagen vår, men på utsiden av 1.etg. Her oppholder vi oss lite og området brukes mest til transportetapper mellom hage og hus. Høyeste punkt i hagen vår ligger ca 2 meter lenger ned og går deretter trinnvis lenger nedover. Nederste nivå i hagen er 8-9 meter under punktet bildet er tatt fra og er samtidig mye tettere på de planlagte blokkene. P.t. er ikke hagen vår ferdig opparbeidet, men vi har en avtale med et firma som i løpet av våren skal hjelpe oss med å få utnyttet større deler av hagen. Alle områder i hagen er derfor like viktig for oss og ett bilde kan ikke alene illustrere hvor dominerende disse blokkene vil oppleves.

Vinkelen bildet er tatt i fra og proporsjonene i bildet gjør det vanskelig å få noe særlig nyttig ut av illustrasjonen. Ved første øyekast kan det se ut som blokkene ikke blir noe høyere enn Bliksheia 13, men vi vet jo at det blir mye høyere enn det. Bilder fra hovedetasjen (2.etg) og hagen vår hadde vært mer interessant og illustrert mye bedre hvordan vi vil bli påvirket. For øvrig hadde det vært veldig kjekt å vite nøyaktig posisjon og høyde bildet er tatt fra slik at man slipper å gjette på det.

Det som likevel fremkommer godt av illustrasjonen er hvor dårlig egnet Vardåsen 73/75 er til å bygge høyblokker. Blokkene vil fra alle kanter oppleves som en gigantisk mur og malplassert i et område hvor terrenget forøvrig har et naturlig fall ned mot havet. Terrasseleiligheter (eller lignende) på egnede tomter i en skråning hadde vært en mye bedre løsning.

Andre spørsmål:

- Hvorfor er det bare Vardåsveien 73 og 75 som er tegnet inn i illustrasjon? Utbygging over butikken vil også være godt synlig og påvirke oss negativt.
- Er det mulig å få en illustrasjon med høydelinjer eller lignende som gjør det mulig for oss å få et reelt bilde av hvor høye disse blokkene er planlagt?
- Er illustrasjonen laget bare til oss eller vil den også sendes til kommunen?
- Dersom illustrasjonen sendes kommunen, vil våre kommentarer og spørsmål bli lagt ved?
- Hva er planen videre for dette prosjektet nå?

Mvh

Hans-Kristian og May Liss Neteland  
(Bliksheia 15)

## **Merknader til illustrasjon og regulering av Vardåsveien 73 og 75**

Det at planområdet er blitt innskrenket var ny informasjon for oss da vi fikk svar på et spørsmål fra Planfolket onsdag 13.januar. Det har vært vanskelig å følge utviklingen i saken ettersom dokumentene tilhørende den ikke har vært tilgjengelig på innsynsløsningen til kommunen før torsdag 14.januar. Sist uke fikk vi noe muntlig informasjon fra Frode Solheim, og i etterkant har vi lest oss opp på det som nå er tilgjengelig i innsynsløsningen. Med det vi nå vet ønsker vi å komme med noen ytterligere kommentarer til illustrasjonen vi fikk tilsendt og til reguleringen som helhet.

Først vil vi gjerne påpeke at det ikke er riktig som Planfolket har skrevet i en e-post til Frode Solheim at de har oppfordret oss til å komme med innspill til illustrasjonen. Formålet med illustrasjonene har vært uklart både for oss og andre naboer, og vi har ikke fått inntrykk av at det er åpent for å kommentere noe særlig utover den tekniske utførelsen av illustrasjonen. Det var først da vi snakket med Frode Solheim forrige uke at vi fikk et tydelig bilde av formålet og hvilke innspill det er anledning til å komme med.

Det vi tenkte da vi fikk illustrasjonen var at her er det gjort lite endringer siden sist og det virker ikke som naboer er hørt eller tatt hensyn til i nevneverdig grad. Antall etasjer, høyde og volum er som før, og selv om bildene er tatt på en måte som gjør at bygningene fremstilles minst mulig ruvende, ser vi at det er voldsomme dimensjoner som er planlagt. Vi har også kikket på noen av illustrasjonene våre naboer har fått og ser det samme der. En illustrasjon vi tenker er spesielt misvisende er den Bliksheia 17B har fått. Bildet der er tatt mot sørvest i stedet mot vest og dermed er ikke bygningen som vil påvirke dem mest med i illustrasjonen. Hva er grunnen til at bildet er tatt med en slik retning at bygningen som er planlagt nærmest ikke blir vist?

Helt fra starten av reguleringen har vi naboer fått beskjed om at tiden foreløpig ikke er inne for å diskutere volum og høyde på bygningene, men vi ser nå at dette er et tema i dialogen mellom Planfolket og kommunen, og da vil også vi gjerne få frem våre tanker om det. Vi mener det er helt nødvendig å kutte høyden kraftig for å få bygningene til å passe inn i omgivelsene. Med den høyden som er planlagt nå vil bygningene fra alle kanter oppleves som massive fremmedelementer i området og malplassert i forhold til øvrig bebyggelse.

For vår del vil bygninger med det volumet som nå er skissert medføre betydelig dårligere solforhold i store deler av hagen i sommerhalvåret. Om vi har forstått det riktig vil første etasje i de planlagte bygningene ligge så vidt under nedre del av hagen vår og vi frykter nå at deler av hagen vil bli liggende i et evig skyggeparti som i praksis ikke vil være brukbart til noe som helst. Vi og andre naboer vil også tape masse utsikt og få betraktelig mer innsyn, i tillegg til tapt verdi (både økonomisk og bruksverdi) av hus og hage. En gjennomføring av planen slik den er nå vil definitivt endre preget og karakteren til hele nabolaget, og det vil kraftig forringe vår opplevelse av å tilhøre B27-området på Søm.

I starten av reguleringen ble det solgt inn at en oppgradering av områdesenteret skulle være en positiv fornying for bydelen med økt servicetilbud, fine uteområder etc. Nå som det bare er to

eneboligtomter som skal omreguleres er det positive med helheten borte, og da mener vi det bør være en selvfølge at volumet som planlegges der også nedskaleres kraftig. Områdesenteret tomtene grenser til er lite og fremtidig utvikling av det er uavklart, og da gir det ikke mening at det er planlagt like mange leiligheter her som i f.eks. Solsiden Rona, som er et mye større bydelssenter. Er det i det hele tatt sikkert at områdesenteret her er det som er best egnet til å være områdesenter 10-20 år frem i tid? Hvilke analyser og vurderinger er det i så fall som ligger til grunn for at det kan sies med sikkerhet?

Vi forstår og aksepterer at fortetting er en naturlig del av byutvikling, men tenker det kan og bør gjøres på en helhetlig og skånsom måte. Slik som planen foreligger nå er den et eksempel på det motsatte. Det går fint an å utvikle leiligheter i dette området uten at det skaper så negative ringvirkninger for nabolaget som en gjennomføring av denne planen vil gjøre, og vi håper kommunen har is i magen til å vente på et bedre alternativ enn dette. Med andre ord ser vi helst at det ikke blir noe som helst av planene for Vardåsveien 73/75, men gitt at reguleringen gjennomføres har vi oppsummert våre viktigste innspill under her.

**Vi vil på det sterkeste be om følgende endringer i planen:**

- Høyden på byggene bør kuttes kraftig. Alt høyere enn 2-3 etasjer vil oppleves som massive fremmedelement i området og være svært ødeleggende for oss og andre naboer mtp solforhold, utsikt, innsyn og karakteren av området vi tilhører (B27).
- Alle etasjer bør ha standard høyde og taket bør endres fra skråtak til flatt tak. I illustrasjonen ser det ut som skråtaket gjør bygningene høyere enn nødvendig.
- Fotavtrykket til bygningene ser ut til å være uforholdsmessig store og vi synes én bygning pr eneboligtomt bør holde.

## Planprosessen Vardåsveien 67-75

### 1. Om kommunikasjonen mellom Planfolket/utbyggerne og naboer/berørte parter

Som en av de nærmeste naboene til Byggetrinn 1 (boligblokka) vil vi som bor her i Vardåsveien 98c og Vardåsveien 98d, bli sterkt berørt av regulerings-/utbyggingsplanene. Vi ønsker å bidra konstruktivt, samtidig som vi ønsker å sikre at vi ikke blir skadelidende. Utbyggerne (Frivold, Frivold og Rye) har valgt å kommunisere gjennom firmaet Planfolket.

Så vidt vi har brakt på det rene, har denne kommunikasjonen forløpt slik:

#### 10. mai 2018:

Orienteringsskriv til naboer og berørte parter, der det gjentatte ganger ble understreket hvor viktig det er med medvirkning fra berørte parter. Vi – de berørte partene – ble samtidig forespeilet et dialogmøte.

#### 3. desember 2019:

Skriftlig invitasjon til åpent informasjonsmøte for naboer av planområdet den 9. januar 2020. Her ble det gjort rede for alle fire byggetrinnene i planen, som til sammen skulle fungere som et bydelssenter. Planen ble møtt med mange konkrete spørsmål, med velbegrunnede innspill og med massiv motstand. Ikke en eneste av de fremmøtte ønsket den velkommen.

Nå er det gått et år uten at vi som naboer har fått noen ytterligere informasjon eller er blitt bedt om medvirkning.

Normalt vil man kunne gå inn på kommunens hjemmeside og følge planprosessen. Etter kommunesammenslåingen for et år siden har ikke vi vært i stand til det. I en slik situasjon hadde vi forventet en mer åpen og aktiv holdning fra Planfolket/utbyggerne.

### 2. Tilbakemelding på illustrasjoner.

Det er kommet oss for øre fra noen av våre naboer at Planfolket har sendt brev til noen utvalgte, berørte naboer der de ber om tilbakemelding på «Illustrasjoner av planlagt utbygging på Vardåsveien 73 og 75» med frist 24.januar. (Betyr 73 og 75 det at utbyggingsplanene er nedskalert til Byggetrinn 1? Det er i så fall ny informasjon for oss.) Som nærmeste nabo, tvers over Vardåsveien, undres vi over at vi ikke er involvert i prosessen. Ettersom vi ikke er forespurt, velger vi å forholde oss direkte til Planavdelingen i kommunen og kan gi følgende tilbakemelding: Vi har nå fått tilgang til disse illustrasjonene. Slik vi ser det, er de manipulert og fordreid og gir ikke et korrekt bilde verken av bygningsmasse, terreng eller plassering i terreng.

- I illustrasjonen som beskriver bygningene sett fra Vardåsveien og nordover, er bygningsmassen flyttet et godt stykke mot nord. Det gjelder også nedkjøringsrampen til garasjeanlegget. Det åpne området med gressplen gir et feilaktig og fordreid bilde av området sør for bygningsmassen, slik arkitekttegningene fremstiller den.
- Illustrasjonen som viser nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren, er også jukset med. Her er samtlige hus på vestsiden av Vardåsveien fjernet (vi bor da her fremdeles?) og erstattet med vegetasjon og fin utsikt til Topdalsfjorden.
- I illustrasjonen som viser utsikten fra Bliksheia 13, er også våre hus i Vardåsveien 98c og Vardåsveien 98d fjernet og erstattet med vegetasjon. Hvis boligblokka er dimensjonert i riktig størrelse, står det et ca. 50 meter høyt furutre på tomten. Det er nytt for oss.

### 3. Prosessen videre

I denne omgang har vi kun valgt å kommentere Planfolkets illustrasjoner. Beboerne i området har tidligere sendt inn en fylldig uttalelse, som vi har signert, om uheldige konsekvenser som følge av byggeplanene. Vi er klare til å ta vårt ansvar i forbindelse med den medvirkningen i prosessen som Planfolket etterspør.

Kristiansand, 22. januar 2021

Med vennlig hilsen

For beboerne i Vardåsveien 98c og Vardåsveien 98d

Petter Hangeland

Kopi til Planfolket

Til Kristiansand kommune

V/Planavdelingen v/ Frode Solheim

### **Vedrørende utbygging av Vardåsveien 73-75**

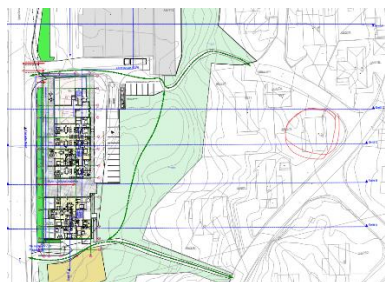
Bliksheia 17, avsender

Vi har mottatt fotodokumentasjon fra Planfolket som illustrasjon på kommende boligblokker i Vardåsveien 73 og 75. Dette skal illustrere kommende reguleringsforslag. Foto vi har mottatt er dette:



Inntrykket man får av dette bildet, er at det skal føres opp 3 boligblokker langt unna vår tomt. Selve bygningene på dette fotoet ser ikke ut til å være særlig store og dominerende, men tvert imot lave og beskjedne. Dette stemmer lite med det inntrykket vi har av kommende bygningsmasse, med referanse til infomøte i grendehuset på foråret 2020. Vi får ikke dette bildet til å stemme overens med den virkeligheten vi mener vi vil oppleve.

Vår eiendom, Bliksheia 17:





Vi naboer i Bliksheia snakker sammen, og vi har fått bekreftet at fotoene som er lagt til grunn for illustrasjoner, er tatt med vidvinkelobjektiv 24mm. Dette tilsvarer det som ofte blir benyttet til prospekter for boliger og innendørsfotoer for å få med mest mulig til sidene.

Dersom illustrasjonen hadde blitt laget ut fra fotoer tatt med normalobjektiv, 50 mm, ville virkeligheten vært helt annerledes og fremstått tilnærmet lik det vårt menneskelige øye ser.

For å illustrere virkeligheten, har vi (gjennom en i nabogruppa) fått utarbeidet fotoer som tilsvarer 48mm objektiv, og det viser mer den virkeligheten som vil bli en realitet om disse blokkene kommer opp.

Slik vi blokkenes nærhet være mer riktig fra vår hage, illustrert med 3 forskjellige bilder for å dekke bredden reelt:



Sett fra vår hage (Bliksheia 17), nede i haven



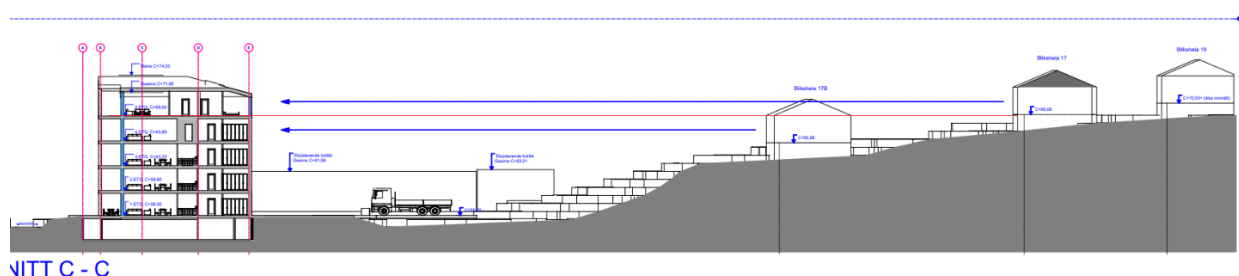
Nede i hagen, med Bliksheia 15 til venstre.



Foto mot Bliksheia 17b.

Alle disse bildene, montasjene som er tilnærmet 48mm objektiv, viser at blokkene ligger mye nærmere enn det inntrykket Planfolket prøver å selge inn.

Under har vi lagt inn snitt C-C som er lagt ut som offentlig dokument. Her er det direkte feil i grunnlaget, vår kotehøyde på gulv er oppgitt til 68,08, og ved å trekke en rett linje gjennom snittet treffer linjen for vår gulvkote det som er oppgitt til kote 68,9. Det utgjør en del centimeter hvor blokken er tegnet for lavt eller har feil kotehøyder.



Vi konkluderer med et mottatte fotomontasje ikke gjenspeiler virkeligheten på langt nær, samt at det er direkte feil angående kotehøyder. Hvilke koter er det som gjelder? Denne feilen med høyder er tidligere kommentert til Planfolket på infomøtet.

### Ytterligere kommentarer:

#### Endringer i reguleringsplanens utstrekning

I utsendelsesbrevet fra Planfolket er det ikke presisert at planen nå kun gjelder boligblokker som skal inn på to eneboligtomter i Vardåsveien 73 og 75. Dette var tidligere byggetrinn 1. Det har kommet frem at de øvrige byggetrinnene ikke lenger er del av reguleringsplanens utstrekning siden det ikke var planer om når eller om de skulle gjennomføres. Det er dermed nå kun 2 eiendommer som skal få tre blokker (med over 30 boenheter), alle plassert på flatt terreng (tilnærmet flatt). På informasjonsmøtet ble det sagt at det var krav fra kommunen om at planen skulle ivareta flere funksjoner i området, oppfattet som et kommunedelsenter. Nå er det kun en stor økning i antall boenheter på tomtene, uten flere forretninger, apotek m.m. Trafikalt vil dette bli en vesentlig endring i nærområdet.

Fra å være en områdeutvikling, Vardåsveien 67-75, er nå prosjektet blitt en områdefortetting uten noen ekstra funksjoner.

Vi ligger i område B-27, som er enhetlig preget av eneboliger, med vestvendt utsikt. Ved å bygge disse blokkene vil det bli en vesentlig reduksjon av stedets typiske uttrykk mot Vardåsveien (vest).

Fra dokumentasjonen til kommunen, finner vi også denne fotomontasjen:



Dette viser hvor store og dominerende bygninger som overhodet ikke er tilpasset området med svært enhetlig eneboligbebyggelse.

Med ønske om ny vurdering, og fortsatt reduksjon av bygningsmassen, vennlig hilsen

Terje Dvergsnes

**From:** Jan Edmund <janedmund@gmail.com>  
**Sent:** søndag 24. januar 2021 19:29  
**To:** Frode Solheim  
**Subject:** Innspill Vardåsveien 75/Plan-20/04664

**Follow Up Flag:** Følg opp  
**Flag Status:** Completed

Hei Frode,

Vi i Elgstien 16 (grenser til Vardåsveien), Jan Edmund Haaland og Lene Våge Bjørgum, reagerer at vi som en av nærmeste nabo til Vardåsveien 75/Plan-20/04664, ikke har blitt involvert eller informert rundt prosessen (sist var et fellesmøte over ett år siden.)

Vi ble tilfeldig informert på facebook at man kan komme med innspill med frist i dag.

Vi har sett 3d illustrasjonene og reagerer sterkt på missvisende fremstilling ved bruk av vidvinkel og flytting av objekter (blant annet treholdt) for å skape et mindre ruvende inntrykk.

Vi ser ut av vinduet hver dag fra kjøkkenet mot dit byggetrinn 1 er ment. Fortauet blir brukt av titalls barn hver eneste dag, både frem og tilbake. Våre egne barn skal også ferdes der om ikke lenge på vei til Vardåsen skole.

Vi frykter at økt trafikk vil betydelig påvirke trafikksikkerheten, på en strekning som allerede er veldig tungt belastet (bl.a. Kiwi butikk, Torsvikleiva, osv.)

Utover trafikksikkerhet, reagerer vi også på at det midt i et lavbegygd villastrøk, plutselig skal ruve seg flere blokker, som overhodet ikke passer inn.

Utbygging og fortetning er bra, men ikke når det går på bekostning av sikkerhet til skolebarn og er til sjenering for samtlige villaer i området rundt.

Vi håper dere tar våre innspill og bekymring i betraktning.

Mvh  
Jan og Lene i Elgstien 16

**From:** helge.stahl@stahlinfo.no  
**Sent:** søndag 24. januar 2021 22:40  
**To:** Frode Solheim  
**Subject:** Vardåsveien 73 - 75

**Follow Up Flag:** Følg opp  
**Flag Status:** Completed

Hei,

Vi har mottatt fra Planfolket illustrasjonsforslag for utbygging av tomtene Vardåsveien 73 og 75.

Som nevnt tidligere føler vi at denne typen bygg er malplassert i området og vil på ingen måte «forskjønne» området, eller tilføre området noe vi trenger. Vi føler de tilsendte illustrasjonene understreker dette. Disse høye, firkantede «klossene» harmoniserer veldig dårlig med omliggende villa-bebyggelse. Det finnes andre områder på Søm som har slik type bebyggelse hvor dette passer bedre inn.

Angående volum er disse byggene alt for høye i dette området. Dersom man absolutt ønsker å bygge denne typen bygg, bør de reduseres til 2 etasjer for å harmonisere med terrenget og beliggenheten.

De foreslåtte byggene vil ha en enormt negativ innvirkning på en rekke av naboene i området.

For vår del, i Bliksheia 17c, vil byggene stjele store deler av utsikten og være skjemmende for området.

Med vennlig hilsen  
Helge Stahl og Kristin Synnøve Stahl  
Bliksheia 17c

# Angående bygningsmasse i illustrasjoner for Vardåsveien 73-75

## Felles tilbakemelding fra naboer i Bliksheia og Vardåsveien

Vi viser til illustrasjoner over foreslått bebyggelse i Vardåsveien 73-75, tilsendt fra Planfolket 17. desember. Dette er en felles tilbakemelding på vegne av flere av naboene i nærområdet til Vardåsveien 73-75.

Naboene som stiller seg bak denne tilbakemeldingen er:

Mesel, Bliksheia 11  
Ormseth/ Johansen, Bliksheia 12  
Fosse/Totland, Bliksheia 13  
Neteland, Bliksheia 15  
Dvergsnes, Bliksheia 17  
Gunvaldsen, Bliksheia 17B  
Egset, Bliksheia 17E  
Stoveland, Bliksheia 19  
Grønningsæter, Bliksheia 17d  
Nordal, Bliksheia 18  
Jacobsen, Bliksheia 21  
Linge, Bliksheia 23a  
Myrene, Bliksheia 27  
Eder, Bliksheia 31  
Bjørgum/ Haaland, Elgstien 16  
Jan-Petter Løken Vardåsveien 98d  
Hangeland, Vardåsveien 98c  
Zachariassen/Nome, Vardåsveien 90  
Grødal/Mikkelsen Vardåsveien 100  
Tyma, Vardåsveien 63  
Gotfredsen, Vardåslia 41

### **Sammenfatning av tilbakemelding**

Vi mener at tilsendte illustrasjoner ikke gir et riktig bilde av størrelser og volumer for den foreslåtte bygningsmassen. De viktigste årsakene til dette er misvisende kameravinkler og bruk av vidvinkelobjektiv. Det er også unøyaktigheter i måten den modellerte bygningsmassen er projisert inn i fotogrunnlaget. I tillegg stemmer ikke kotehøyder i planforslaget med kotehøyder i omkringliggende bygninger. Alle disse punktene begrunnes videre i vår tilbakemelding, og vi har lagt ved korrigerede illustrasjoner som vi mener gir et riktigere bilde av planområdet og bygningsmassen.

Oppsummert mener vi at bygningsmassen i planforslaget ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse. Bygningene er for høye, og ruver høyere enn alle varslede naboer.

Planforslaget slik det fremgår nå har få eller ingen egenskaper som gir området nye kvaliteter.

Naboene som står bak denne felles tilbakemeldingen ønsker ikke en slik bebyggelse i det foreslåtte området.

## Ingen helhetlig oversikt

Hver av naboene i tilgrensende eiendommer har kun mottatt én illustrasjon av planområdet. Flere av disse viser heller ikke hele bygningsmassen, selv om denne er synlig fra tomten og punktet bildet er tatt. Flere av naboene har reagert på at fremstillingen ikke ser ut til å stemme overens med hva som har blitt fremlagt tidligere.

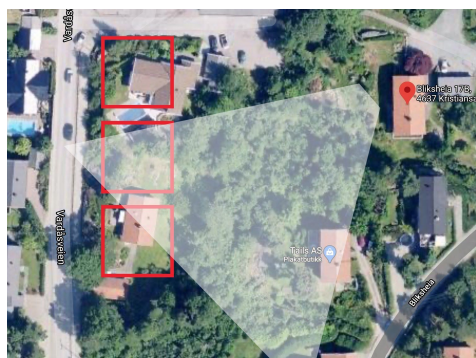
Det er kun når man ser alle illustrasjonene samlet at man forstår omfanget og dimensjonene for det foreslåtte prosjektet. Disse ble ikke gjort oss tilgjengelig før 6. januar da disse ble publisert i kommunens innsynsløsning.

Naboer på vestsiden av Vardåsveien, altså vest for planområdet, er ikke blitt varslet om endringene i planene - og har heller ikke mottatt illustrasjoner med anmodning om tilbakemelding.

## Særskilt tilbakemelding fra Bliksheia 11 og Bliksheia 17B

Beboerne i Bliksheia 11 (Mesel) og i Bliksheia 17B (Gunvaldsen) er i 80- og 90-årene. De har ikke mottatt en helhetlig fremstilling av foreslått utbygging, og har heller ikke digitale ferdigheter til å finne dette på kommunens nettsider. De hadde heller ikke fått med seg at Planfolket ba om tilbakemelding på bygningsmassen. Smittehensyn har gjort det vanskelig for dem å få nødvendig hjelp til å gi tilbakemelding. De har derfor bedt oss om å nevne at de synes at bygningsmassen er altfor stor, og at den ikke harmonerer med øvrig bebyggelse i området.

Illustrasjonen tilsendt 17B er spesielt misvisende, da den er basert på et sørvendt fotografi, og ikke viser bygningen som vil komme rett foran de i vestvendt retning. Gunvaldsen var skuffet over at de ikke har mottatt en riktig fremstilling av bygningsmassen, og var overrasket over dimensjonene på bygningen de vil få like foran huset sitt. Dette er illustrert under, hvor bildet til venstre viser tilsendt illustrasjon. Bildet til høyre viser de tre foreslåtte bygningene som røde firkanter - samt en skravert sektor som viser at den nordligste bygningen er utelatt fra illustrasjonen.





## Bruk av vidvinkelobjektiv er misvisende

Det viser seg at flere av fotografiene brukt i illustrasjonene er tatt med vidvinkelobjektiv. I bildeheader for mottatt originalfoto viser det at det er brukt 24mm-objektiv. Vi har konsultert med en uavhengig fotograf som også jobber med 3D-illustrasjon av bygninger. Han påpeker at 24mm ikke gir et riktig bilde av hvordan en slikt bygg vil oppfattes med "det blotte øye".

Tidsskriftet Digital Foto (Nordens største fotomagasin) har laget en artikkel som guide for valg av objektiver (<https://digital-foto.no/fotoutstyr/objektiv/var-store-guide-til-objektiver>). I artikkelen står følgende: "Objektiver som dekker 35-60 mm, ligger i normalområdet. **50 mm er den brennvidde som best tilsvarer det menneskelige syn.**" Videre står det "Objektiver i normalområdet er godt egnet for landskap, arkitektur, street og portretter." Det forklares videre med "Hvis du derimot setter et objektiv med en kortere brennvidde på kameraet ditt, vil du kunne se mer gjennom linsen, men det kameraet peker på, vil bli forminsknet."

24mm-objektivet som er brukt til fotogrunnlaget i illustrasjonene gir altså inntrykk av at bygningene er mindre enn slik de vil oppleves med menneskelig syn.

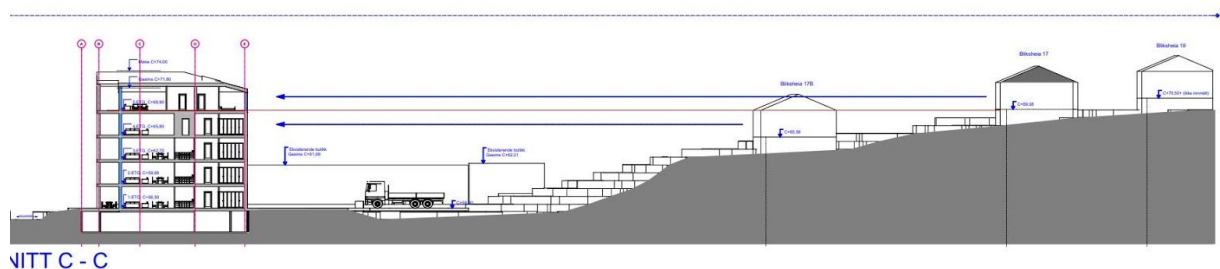
## Digitale romlige reguleringsplaner

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) appellerer til at planer fremstilles i digitale 3D-modeller, ikke bare "flate" 2D-modeller basert på 3D-modellen. Ref: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-pl-anlegging/plankartsiden/digitale-romlige-arealplaner/digitale-romlige-reguleringsplaner/id2576056/>.

Vi etterspør at et slikt grunnlag tilgjengeliggjøres for planområdet, for å sikre at alle interessenter og berørte har et riktig beslutningsgrunnlag.

## Misvisende høydekoter i snittillustrasjoner

Det er oppdaget feil i høydekoter på noen av illustrasjonene som er sendt inn sammen med oppdatert planforslag. Bildet under er ett eksempel på en slik feil, hvor en horisontal linje fra gulvet i Bliksheia 17 (kote 68,08) går til gulvet i 5. etasje i blokken (kote 68,9). Slike unøyaktigheter gir et galt inntrykk av bygningen, og vi ønsker svært gjerne at det lages en korrekt fremstilling med riktige høydekoter som kan presenteres til naboene.



## Fortetting med strøksanalyse som verktøy - B27

Alle naboene som har mottatt skriv i denne omgang, bor i det tidstypiske området B27. Teknisk sett er planområdet like utenfor B27 - men det bryter likevel med det tidstypiske preget for B27. Kjennetegn for B27 er relativt store eiendommer, med vestvendt bebyggelse som følger terrenget på en slik måte at en har frie siktlinjer over eller rundt bebyggelse i vest. Den foreslåtte bygningsmassen vil ha mønehøyde

som går høyere enn de varslede naboene, og vil derfor ruve vesentlig i terrenget og bryte disse siktlinjene.

I kommunens "Detaljert strøksanalyse", avsnitt for "Øst 03 Søm søndre", side 103 i PDF, trekkes det frem at bygningene i området underordner seg det; "Skrånende vestvendt terreng, bebyggelsen og veisystemet underordner seg terrenget."

[https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/ced96e517854479c80aeca65f3154e1f/200909926-6-vedlegg---detaljert-stroksanalyse-1514441\\_1\\_1.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/ced96e517854479c80aeca65f3154e1f/200909926-6-vedlegg---detaljert-stroksanalyse-1514441_1_1.pdf)

I en tidligere plansak om omregulering for fortetting, uttaler plan- og bygningssjef følgende. "*I kommuneplanen ligger arealet i overgangen mot et område B27 som er et område som ikke skal fortettes. ...*

*Det er utført en strøksanalyse av kommunen. Dette er en registrering av egenskaper i de eksisterende boligområdene. Denne peker på det aktuelle området på Søm som et område med tidstypiske eneboliger fra 60-70-tallet med i hovedsak lik takvinkel, form og proporsjoner. Bebyggelsen ligger strukturert med tydelig orientering og plassering. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg med få fortettinger."*

### **Tidligere plansak for fortetting tilgrensende B27 har blitt stoppet**

Tidligere har det vært forsøkt å omregulere et område i Vardåsveien 75-79, altså fra den sørligste eiendommen i forslaget og videre sørover. Dette området er også utenfor B27, men det ble likevel hensyntatt at foreslått bygningsmasse bryter med det tidstypiske preget som ønskes bevart i B27. Dette er beskrevet i sak "201100454-3 - Vardåsveien 75 - 79 - omregulering".

<http://opengov.cloudapp.net/Cases/krs/Case/Details/398636?documentID=1256201>

I denne saken uttalte Plan- og bygningsetaten følgende:

*"Plan- og bygningsetaten vurderer forslag til omregulering til å ikke være i tråd med føringene i kommuneplanen. Det gjelder både bestemmelsene for arealet der det ikke åpnes for fortetting, og de generelle fortettingsretningslinjene. I denne sammenheng er det lagt avgjørende vekt på at forslag til omregulering ikke er i tråd med områdets fremtredende strøkskarakter og egenskaper, og foreslås plassert på et område som i dag er grønnstruktur." ..."*Konklusjon

*Samlet sett kan vi ikke se at det aktuelle området er egnet for fortetting slik som foreslått, og vi anbefale derfor at det ikke iverksettes omregulering."* Gunnar Stavrum - Plan- og bygningssjef, Eirik Martens Svensen - Saksbehandler

### **Illustrasjoner korrigert for vidvinkleffekt**

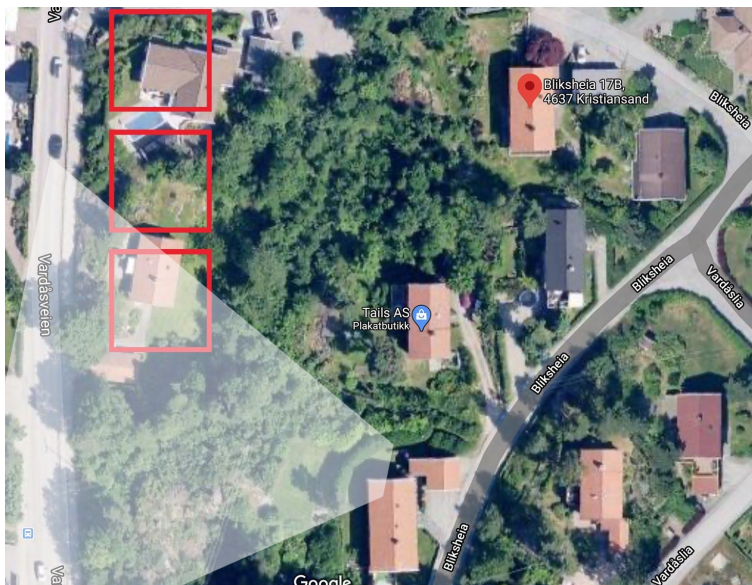
For å korrigere illustrasjonene slik at disse ligger tettere mot noe som tilsvarer det menneskelige syn, har vi halvert høyde og bredde på bildene, slik at disse tilsvarer 48mm. Dette ligger tett mot 50mm som tilsvarer hvordan dette vil oppleves med det blotte øye. Vennligst se korrigerede illustrasjoner på de neste sidene.

## Blikshøia 11 Bilde mottatt fra Planfolket:



Merk: avstand mellom høyspentmast og bygning, samt plassering av lekeplass. Størstedelen av bygningsmassen mangler. Hele bygningsmassen vil være synlig fra punktet bildet er tatt.

## Utsnitt illustrert av Planfolket



**Bliksheia 11** Korrigert bilde med 48mm utsnitt:



**Bliksheia 11** har ikke flere utsnitt da kun en del av den sørligste blokken er illustrert fra Planfolket. Alle blokkene vil være synlige fra punktet originalbildet er tatt.

**Bliksheia 13** Bilde mottatt fra Planfolket:



Merk: plassering av lekeplass samt avstand mellom høyspentmast og bygning sammenliknet med Bliksheia 11. Deler av bygningsmassen mangler.

# Utsnitt illustrert av Planfolket



**Bliksheia 13** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 1:



**Bliksheia 13** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 2:



**Bliksheia 13** har ikke et tredje utsnitt da kun de to sørligste blokkene er illustrert fra Planfolket. Alle blokkene vil være synlige fra punktet originalbildet er tatt.



**Bliksheia 15** Bilde mottatt fra Planfolket:



**Bliksheia 15** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 1:



**Bliksheia 15** Korrigert bilde 48mm utsnitt 2:



**Bliksheia 15** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 3:



**Bliksheia 17** Bilde mottatt fra Planfolket:



**Bliksheia 17** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 1:



**Bliksheia 15** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 2:



**Bliksheia 17** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 3:





**Bliksheia 17B** Bilde mottatt fra Planfolket:



Merk at vinkelen her er sørover og at kun to av blokkene er med på illustrasjonen. Den nordligste blokken som er rett foran Bliksheia 17B er ikke tatt med.

Utsnitt illustrert av Planfolket:



**Bliksheia 17B** Korrigert bilde 48mm utsnitt 1:



**Bliksheia 17B** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 2:



Her mangler utsnitt 3 da det kun er de to sørlige blokkene som er illustrert.

**Bliksheia 17C** Bilde mottatt fra Planfolket:



**Bliksheia 17C** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 1:



**Bliksheia 17C** Korrigeret bilde 48mm utsnitt 2:



**Bliksheia 17C** Korrigert bilde 48mm utsnitt 3:



**Bliksheia 17E** Bilde mottatt fra Planfolket:





**Bliksheia 17E** Korrigert bilde 48mm:



**Bliksheia 19** Bilde mottatt fra Planfolket:



**Bliksheia 19** Korrigeret bilde 48mm:



**Vardåsveien** Illustrasjon fra Planfolket til Kristiansand Kommune, sør mot nord:



Ingen av naboene har mottatt denne

Vardåsveien Korrigert bilde 48mm, sør mot nord:



**Vardåsveien** Illustrasjon fra Planfolket til Kristiansand Kommune, nord mot sør:



Ingen av naboene har mottatt denne

Vardåsveien Korrigeret bilde 48mm, nord mot sør:



## **Tilbakemelding fra Bliksheia 13: Bygningsmasse i illustrasjoner for Vardåsveien 73-75**

Vi viser til illustrasjoner over planforslag for Vardåsveien 73-75, tilsendt fra Planfolket 17. desember.

Etter dialog med Frode Solheim sender vi som avtalt inn våre tilbakemeldinger på vegne av Bliksheia 13.

Vi har kun mottatt én illustrasjon, tatt fra vår hage ved bruk av vidvinkelobjektiv med 24 mm brennvidde. Dette gir et svært feilaktig bilde av størrelsene, noe som er grundig dokumentert i felles tilbakemelding fra naboene.

Lekeplassen som er tegnet inn på mottatt illustrasjon gir også et feilaktig bilde av høyder. Den gjør at treklyngen ser ut til å ligge på motsatt side av Vardåsveien, noe som gir en illusjon av at bygningsmassene er mindre enn faktiske høyder.

Ved å bare oversende én illustrasjon, er det nærmest umulig å se omfanget av de foreslåtte byggene. Det er kun de to sørligste blokkene som er tatt med på illustrasjon vi har mottatt. Den nordligste blokken vil også være svært synlig fra vår eiendom, og påvirke både solforhold, utsikt og innsyn i vesentlig grad.

Sol- og skyggeanalysene viser i svært liten grad hvor mye kveldssolen forstyrres av bygningene, og vi vil gjerne se hvordan dette påvirkes fra kl 19-23 om sommeren.

Bliksheia 13 er den nærmeste naboen til planområdet. I tillegg til at vi kommer svært nær bygningene, ligger vi også lavest i terrenget. Blokken som vi får rett foran oss vil være omtrent to etasjer høyere enn huset vårt, og vil dominere synsfeltet vårt nesten fra alle områder på vår eiendom; fra terrasse, balkong, stuevinduer og hage.

Vi vil gjerne at det tas bilder fra stuen vår, slik at det gis et riktig bilde av hvor ruvende den foreslåtte bygningsmassen er.

Vi vil også påpeke at et viktig prinsipp i det tidstypiske området B27 er at eneboligene følger terrenget. De foreslåtte byggene bryter med dette prinsippet, og vil være høyere enn alle omkringliggende nabobygninger.

For detaljer henviser vi til felles tilbakemelding fra naboene.

Med hilsen  
Ane Tollerød Fosse og Are Totland,  
Bliksheia 13



**From:** Are Totland <artotland@gmail.com>  
**Sent:** mandag 25. januar 2021 00:11  
**To:** Frode Solheim  
**Subject:** Tillegg til tilbakemelding fra Bliksheia 13 - Vardåsveien 73-75

**Follow Up Flag:** Følg opp  
**Flag Status:** Completed

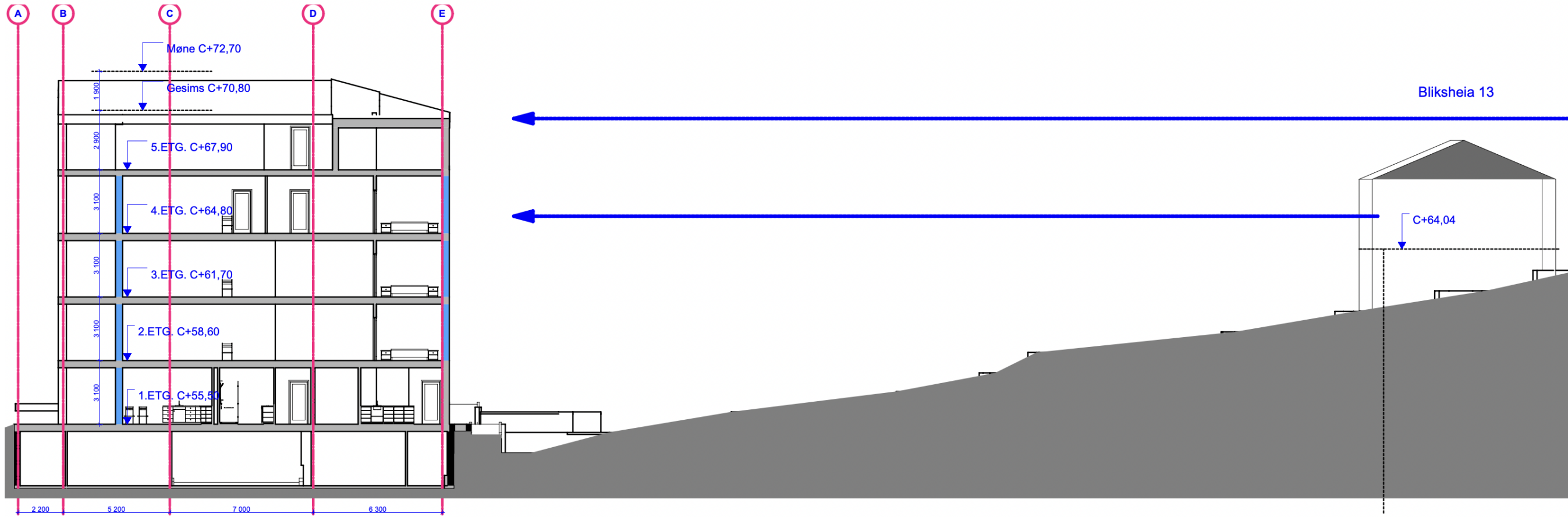
Hei Frode,

Vi vil gjerne legge ved en kommentar og to illustrasjoner til vår tilbakemelding fra Bliksheia 13.

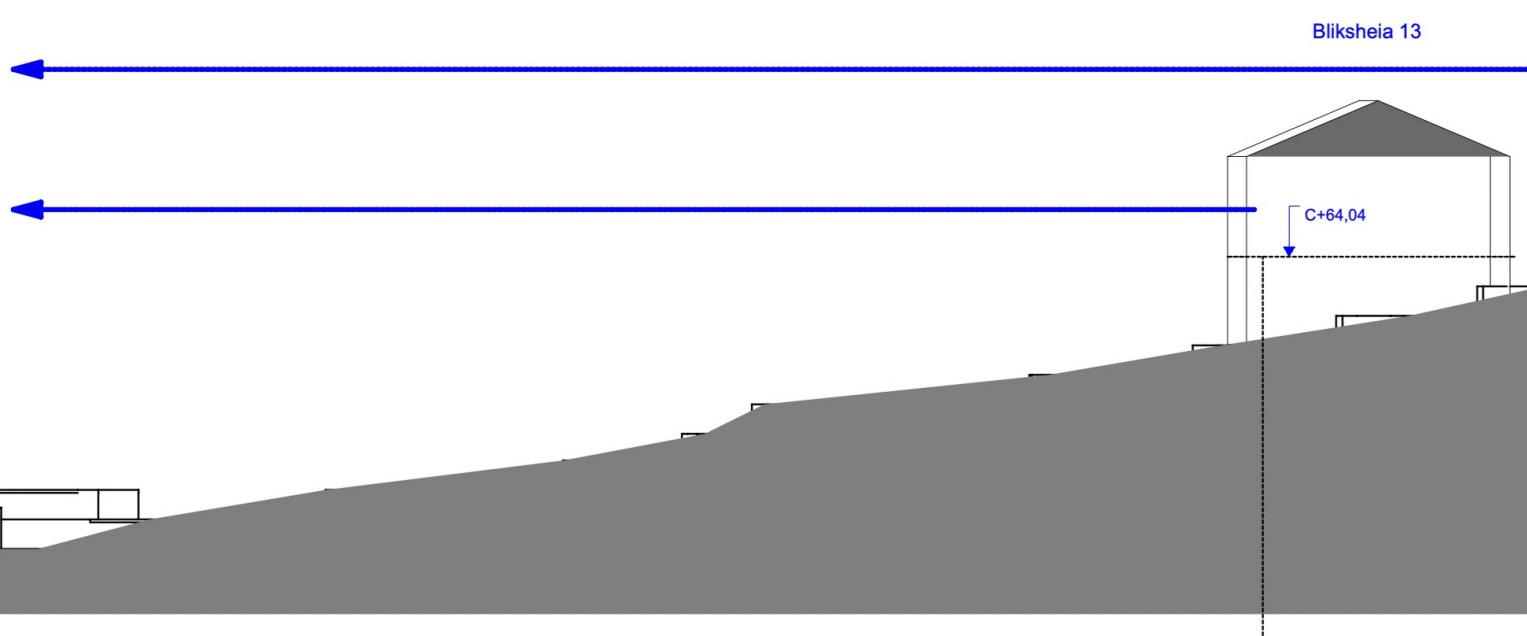
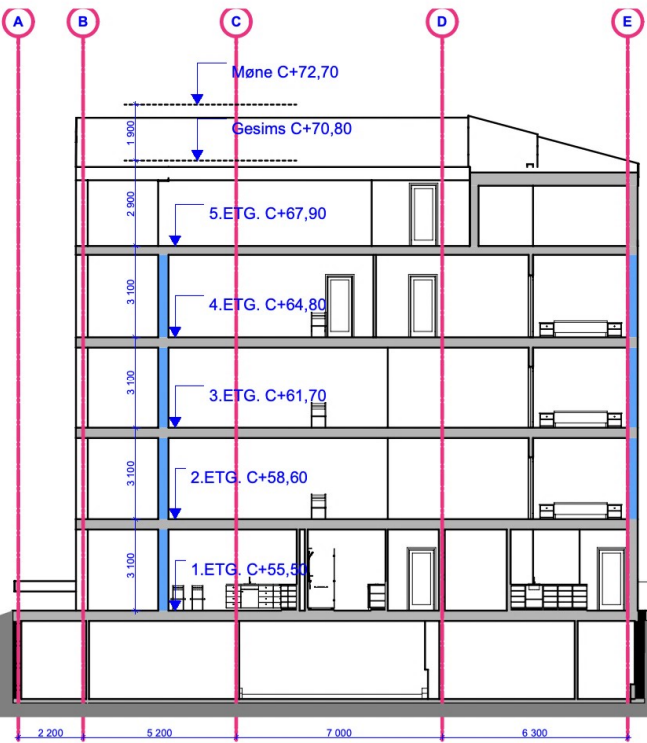
I allerede innsendte tilbakemelding beskrives bruk av vidvinkel, og hvordan dette gir et feilaktig bilde av størrelser og avstander. De to bildene under er fra Planfolkets egne dokumenter Det første viser Bliksheia 13 med høydekote for hovedetasje. Denne kommer på samme høyde som 4. etasje i planforslaget - og det kommer altså to hele etasjer over dette.

Dersom en ser denne snittillustrasjonen mot den tilsendte fotomanipulasjonen fra Planfolket, kommer det svært godt frem at fotomanipulasjonen ikke gir et riktig bildet av avstander, volumer og størrelser.

Mvh Are og Ane i Bliksheia 13







**From:** Sjur Egset <sjuregset@gmail.com>  
**Sent:** mandag 25. januar 2021 00:30  
**To:** Frode Solheim  
**Subject:** Kommentarer til illustrasjonen for Vardåsveien 73-75

**Follow Up Flag:** Følg opp  
**Flag Status:** Completed

Vi mottok illustrasjon fra Planfolket 17. desember 2020. Her noen korte innspill fra oss.

Illustrasjonen viser en bygningsmasse som vil forringe et helt boligområde. Dette vil ødelegge for utsikten og ikke minst bokvalitet for mange av oss i området. Det er alt for dominerende og ruver for høyt. Vi vil miste brorparten av utsynet vårt, noe som var grunnen til at vi flyttet til området. For vår del gjør avstanden mellom byggene (siktlinjene) bare at blokkene dominerer mer og tar mer av utsikten vår.

Vi bor i et tidstypisk boligfelt (B27) og blokkene som er foreslått vil ødelegge for hele preget av det tidstypiske boligfeltet.

Vi stiller også spørsmål ved hvor korrekte illustrasjonene er når vi ikke får noen tilleggsopplysninger ved sammen med illustrasjonen. Jeg har etterspurt Planfolket kvotehøyder på illustrasjonene, men det kunne jeg ikke få.

Mvh

Sjur og Gerd Inger Egset

Bilksheia 17E