

VÅGSBYGD BYDELSSENTER DELFELT SS3 – detaljregulering

Plan Id 1553 – Sak nr PLAN 20/02254

Planbeskrivelse – 25.mars 2021

Revidert til 2.gangsbehandling 07.09.2022

Gnr/bnr 13/104, 116, 136, 167, 172, 173, 261, 635, 703, 788, 789, 856, 863 1191,
1249, 1255, 1501, 1576, og 299/104



Torget sett fra Vågsbygd senter

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for planarbeidet	3
2	Planområdet	4
2.1	Planavgrensning	4
2.2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3	Rammer og premisser	20
3.1	Overordnede føringer og planer	20
3.2	Reguleringsplaner	23
3.3	Andre aktuelle kommunale føringer	24
4	Planforslaget	25
4.1	Hovedgrep	26
4.2	Arealbruk	27
4.3	Bebyggelse, struktur og tiltak	28
4.4	Samferdselsanlegg – mobilitet	41
4.5	Teknisk infrastruktur	43
4.6	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger	45
4.7	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	47
4.8	Barn og unges interesser	48
4.9	Universell utforming	50
4.10	Kulturminner	50
4.11	Næringsinteresser	50
4.12	Risiko- og sårbarhetsanalyse	51
4.13	Naturmangfold	51
4.14	Landbruk	52
4.15	Luftkvalitet	52
4.16	Lyd og støy	53
4.17	Anleggsfasen	55
4.18	Forurensning	58
4.19	Energiforbruk	58
4.20	Klima- og miljøkonsekvenser	58
4.21	Kriminalitetsforebygging	58
4.22	Folkehelse	59
4.23	Veinavn	60
5	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	61
6	Planprosess og medvirkning	62
6.1	Oppstartsmøte	62
6.2	Varsel om oppstart av planarbeid	64
6.3	Høring etter 1.gangsbehandling	67
6.4	Medvirkning	73
7	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	75
8	Vedlegg	78

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Spiss Arkitektur & Plan AS fremmer på vegne av Vågsbygd Utvikling AS forslag til detaljreguleringsplan for eiendommene gnr/bnr 13/104, 116, 136, 167, 172, 173, 261, 635, 703, 788, 789, 856, 863 1191, 1249, 1255, 1501, 1576, og 299/104 tilknyttet Nordre Hovedgårdsvei i Vågsbygd. Planområdet inngår i senterområdet SS3 i kommuneplanen, hvilket innebærer at det skal etableres en blandet arealbruk med publikumsfunksjoner på gatenivå.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av planområdet i samsvar med føringer i overordnet plan. Dette innebærer en bymessig bebyggelse, med sentrums-/publikumsfunksjoner på gateplan mot offentlig veg/gate.

Planen skal utformes slik at området kan utvikles trinnvis, med fokus på å etablere gode uterom, gode gangforbindelser og spennende arkitektur. Planen skal bygge opp under Vågsbygd senter som bydelssenter i kommunens overordnede senterstruktur og bidra til å styrke dette. Planområdet har en utmerket beliggenhet i forhold til dagens senter, og har et svært godt kollektivtrafikktilbud samt gode gang- og sykkelvegforbindelser.

Planområdet ligger nært opptil skoler, barnehager, offentlig service og handel og vil derfor oppfylle alle overordnede krav til klimavennlig arealdisponering. Vågsbygd senter har de siste årene fått en kraftig oppgradering, og sammen med utbygging av offentlige tjenester og skoletilbud har området etterhvert et tilnærmet komplett servicetilbud for befolkningen i Vågsbygd. Planforslaget vil legge til rette for boliger, kontorlokaler, forretningsarealer, offentlig og privat tjenesteyting og servering. Det legges vekt på høy kvalitet på de offentlige arealene, og det er et mål å åpne opp for allmennheten arealer som i dag har vært utilgjengelige. Det er videre et ønske fra forslagsstiller at planen skal legge til rette for gode ganglinjer i området, og bidra til at det etableres gode snarveier og gangforbindelser mellom Vågsbygd senter og nærområdene.

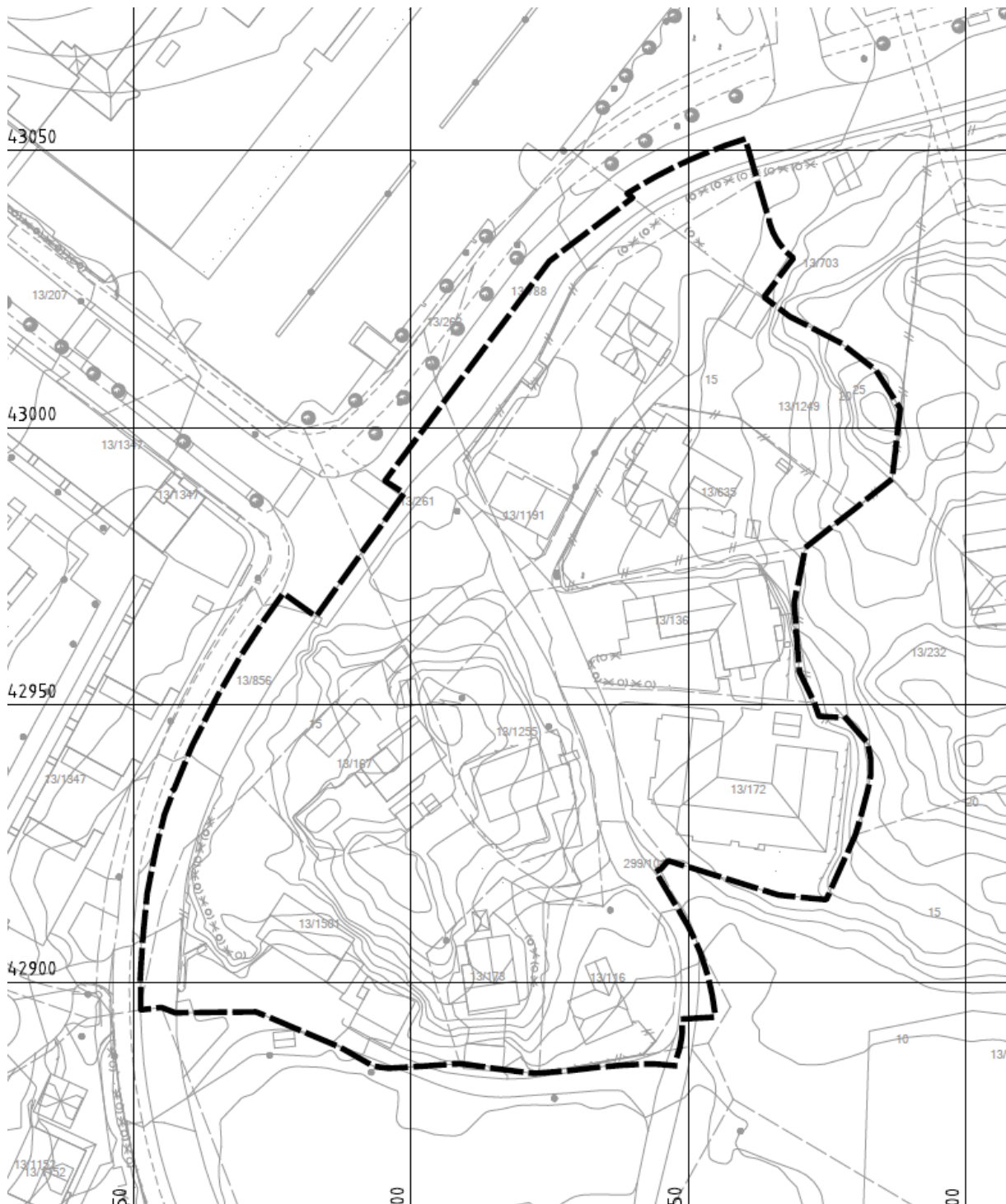
Etablering av boliger, kontorer og forretningsarealer i planområdet vil komplettere det allerede gode tilbudet, og vil gjøre senterområdet til et enda sterkere tyngdepunkt i kommunen.

Det er avklart med kommunen at planarbeidet kan igangsettes uavhengig av utredning av skolestrukturen i Vågsbygd. Utfallet av skolestrukturutredningen kan endre arealbehovet for Vågsbygd skole, men dette antas å ikke påvirke planområdets utstrekning.

Planen skal utformes med et detaljeringsnivå som innebærer at planen blir et godt styringsverktøy for behandling av senere byggesaker. Det skal ikke være nødvendig med ytterligere avklaringer og dispensasjoner for å sette i gang tiltak innen planområdet. For å få til dette er tiltakshaver avhengig av et nært og godt samarbeid med kommunen slik at planforslaget ivaretar alle krav og målsettinger i overordnede planer og lovverk.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Planavgrensning



Planavgrensning som ligger til grunn for innsendt planforslag

Avgrensning av planområdet fremgår av vedlagte kart og omfatter følgende eiendommer: Gnr/bnr 13/104, 116, 136, 167, 172, 173, 261, 635, 703, 788, 789, 856, 863 1191, 1249, 1255, 1501, 1576, og 299/104. I nord og vest avgrenses planområdet

av Kirsten Flagstads vei, i øst av Vågsbygd skole og tilhørende uteareal og i syd av parkeringsplassen ved Vågsbygd kirke.

Planavgrensningen er avklart i samråd med Plan og bygg, og er begrunnet i at planen forholder seg til kommuneplanens avgrensning av delområde SS3 (Senterformål), samt at det er foretatt tekniske tilpasninger i avgrensningen til omkringliggende tilstøtende planer. Fra oppstartsmøtetes planavgrensning er planområdet justert noe ift tilpasning til plan 1330 Vågsbygd kollektivterminal.

2.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.2.1 Historisk utvikling i området

Flybilder viser hvordan området har utviklet seg fra 1946 frem til i dag. Disse viser at bebyggelsen i og rundt planområdet har fulgt landskapstrekk og kommunikasjonsårer, og at dette har bidratt til å forme den strukturen som finnes der i dag. Planidealer og kommunikasjonsbehov som endres gjennom årene har bidratt til å forme området til det det er i dag.

Det skjer tydelige endringer i området i midten av 60-årene når Vågsbygd senter og Kirsten Flagstadsvei blir etablert. Den hovedstrukturen som da etableres er i hovedsak slik området fremstår i dag, selv om det har foregått ytterligere fortetting de siste 50 årene. Endringene i Lumberkrysset på 2000-tallet er første steg på veien mot en større grad av urbansering og bymessig bebyggelse omkring hovedtrafikkårene, som da etterhvert vil gå fra å være vei til gate.



1946



1955

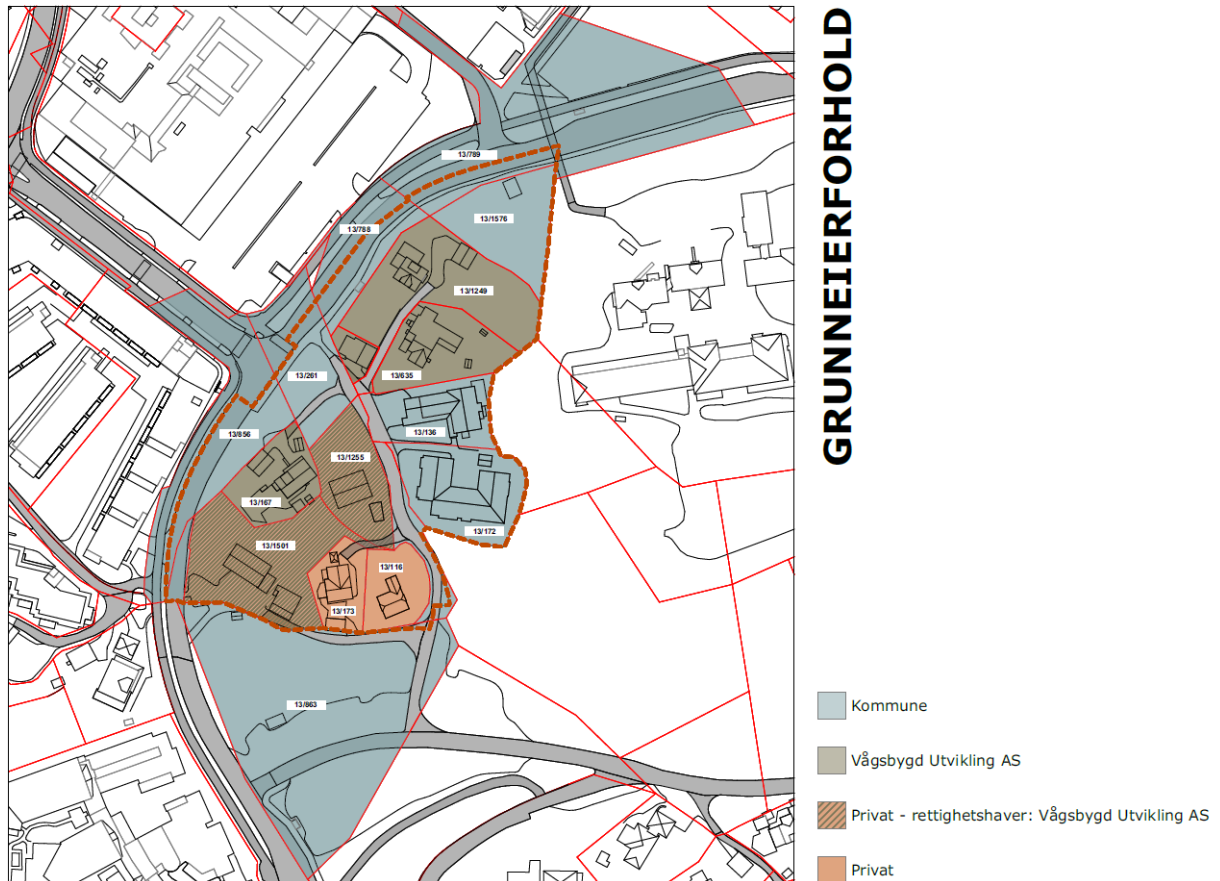


2015



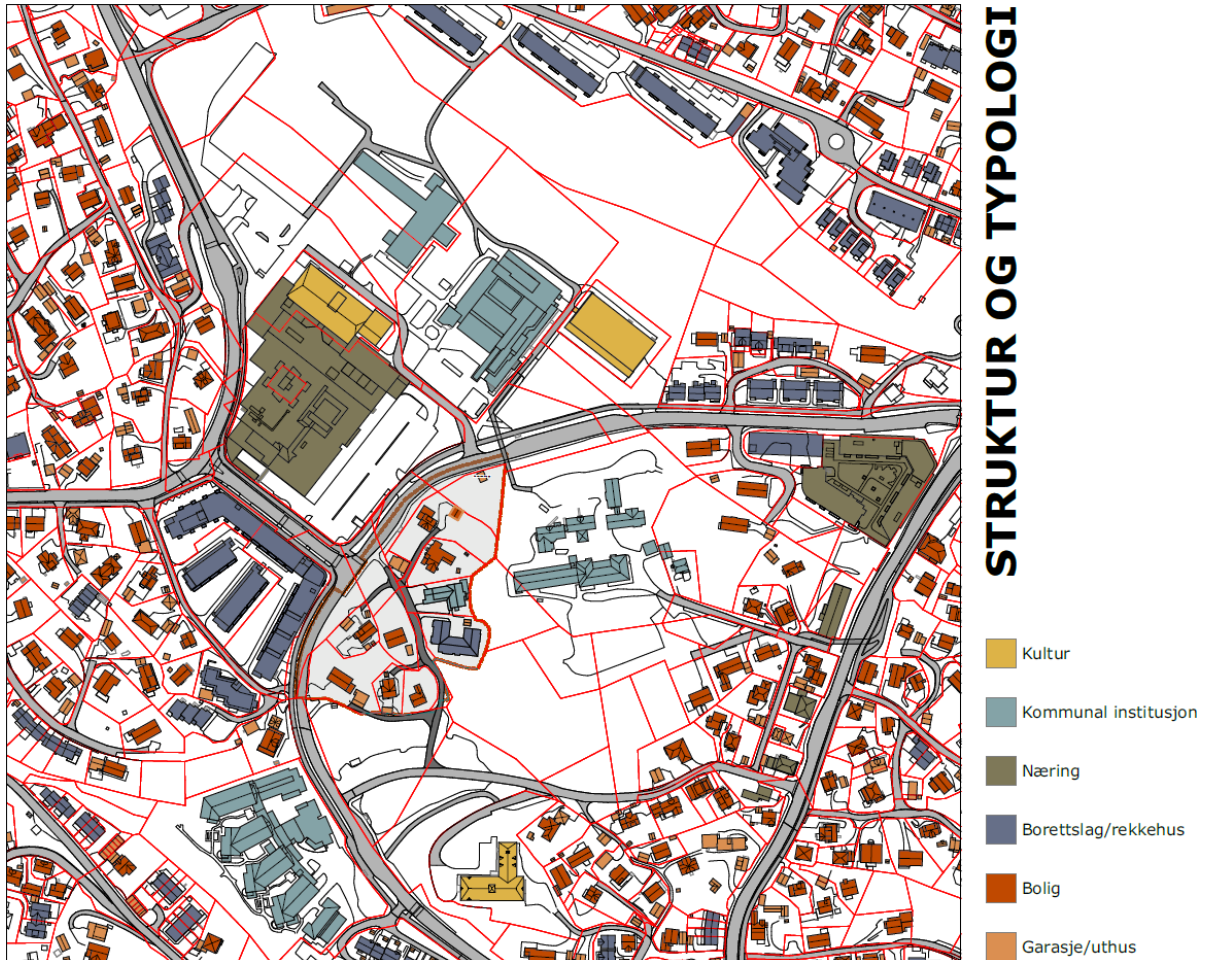
2019

2.2.2 Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold



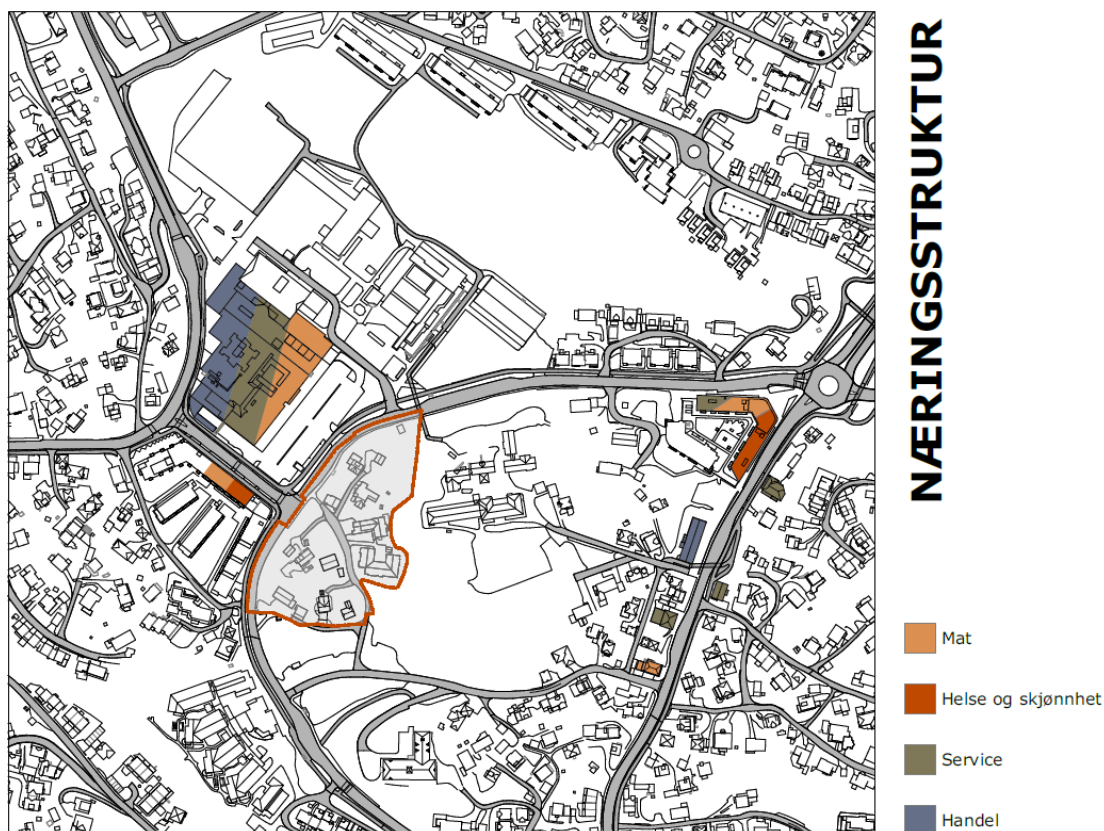
I planområdet er det etablert varierende bebyggelse, i form av eneboliger og kommunale institusjonsbygg. Eneboligene er i hovedsak eid av tiltakshaver eller andre private grunneiere, og institusjonsbyggene disponeres av kommunen.

2.2.3 Eksisterende struktur, estetikk, byform



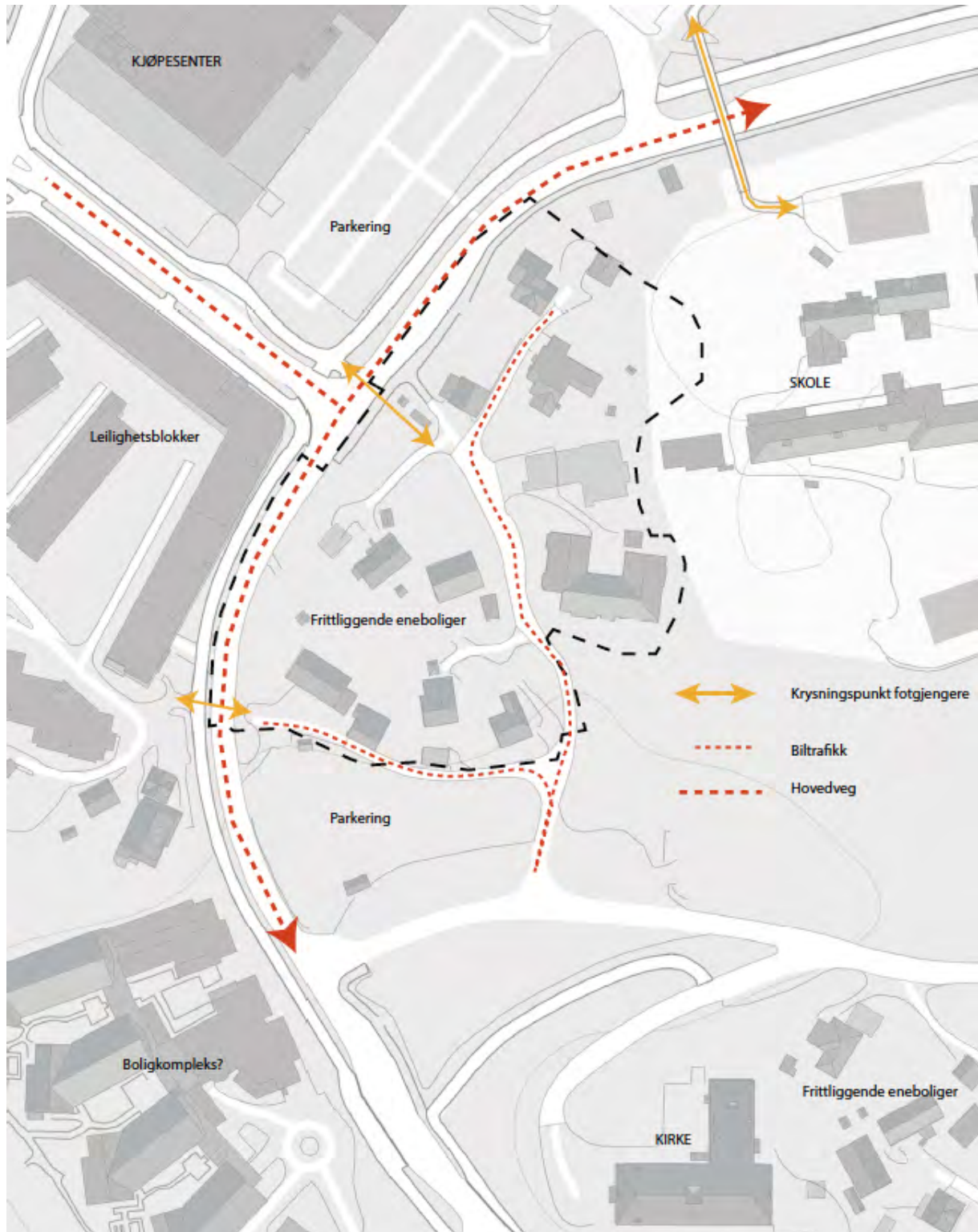
Bebyggelsesstrukturen i planområdet og tilleggende områder er en blanding av ulike byplanidealer. Den eldste bebyggelsen i området er frittliggende eneboliger, delvis lineært strukturert langs veg/gate. Som en dominerende bebyggelsesstruktur i planområdets nærhet er senterstrukturen som utgjøres av Vågsbygd senter og skoleanleggene nord for Kirsten Flagstads vei. Denne strukturen er basert på 60-tallets byplanidealer, med store frittliggende bygningsstrukturer omgitt av grøntområder. Senere tids utbygging av Vågsbygd senter har gjort denne strukturen noe mer uklar, men det er fortsatt mulig å lese den opprinnelige ideen i den bygningsmassen som finnes der i dag. På 90- og 2000-tallet har Vågsbygdtunet, Kirstens Park og Hovedgårdstunet kommet til som større bygningsanlegg i tråd med tidens byplanidealer. Dette er bygningsanlegg som delvis er lamellstrukturer og delvis kvartalslignende strukturer. Felles for disse anleggene er at de bevisst forholder seg til veg/gate som strukturerelementer.

2.2.4 Eksisterende næringsstrukturer

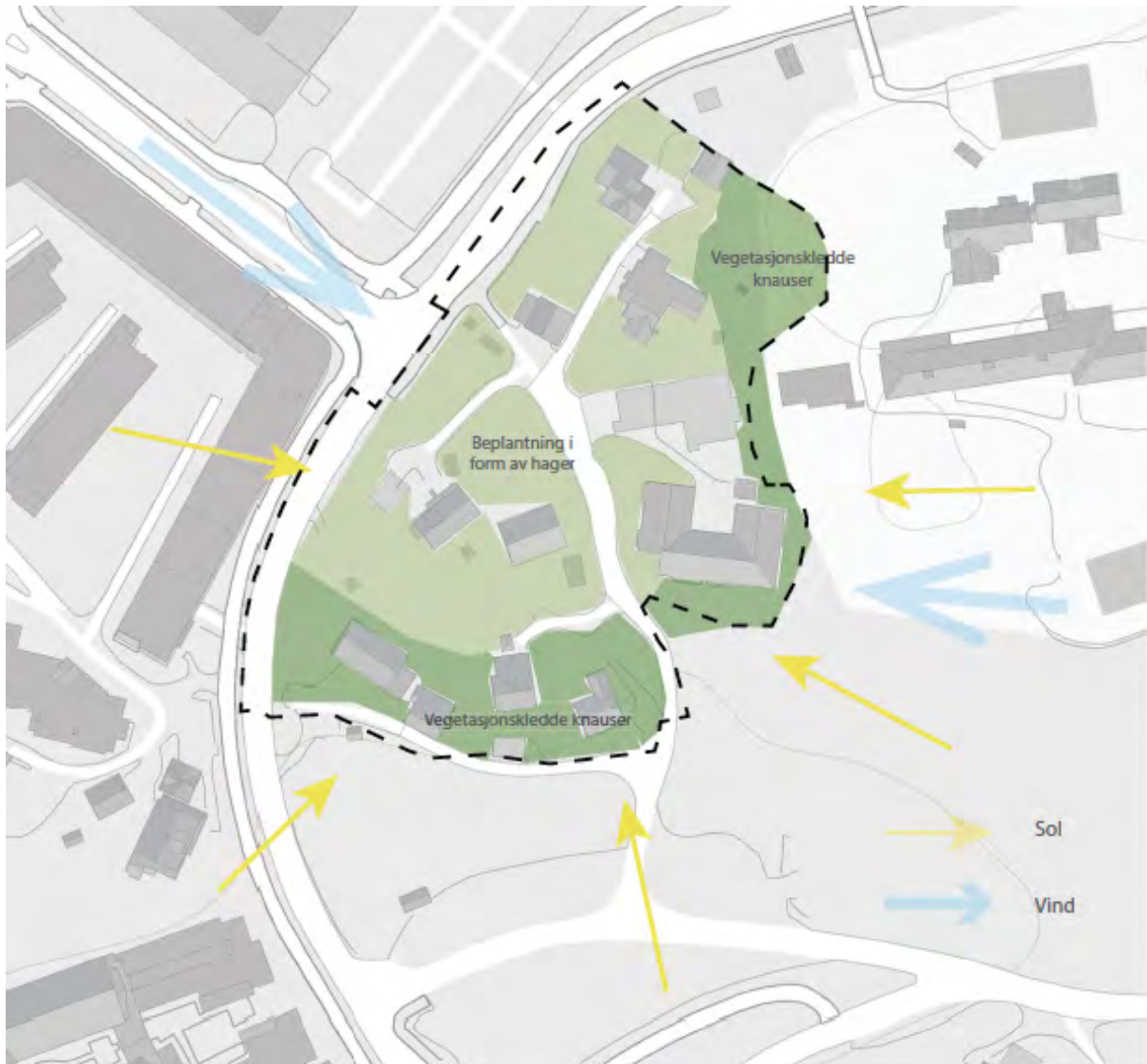


Området har en sammensatt næringsstruktur bestående av offentlig og privat tjenesteyting, og omfattende handel i Vågsbygd senter. Senterområdet strekker seg i dag fra Lumberkrysset til Hovedgårdstunet, men er i fremtiden tenkt å også omfatte Lumberområdet. Etablering av virksomheter som kontor og servering vil komplettere servicetilbudet i området og oppfylle intensjonen i kommuneplanens angitte arealbruksformål.

2.2.5 Områdets naturkvaliteter og naturverdier, enkel landskapsanalyse



Hovedlinjer i landskapet



Overordnet vegetasjonsdrag

Planområdet, markert med svart stiplet linje i kartet, er i dag bebygget med eneboliger. Det skiller seg i struktur fra tilgrensende områder, som består av større bygningsmasser i form av skoler, kjøpesenter og leilighetsblokker. I sørøst finner ligger Vågsbygd kirke som igjen ligger opp mot et eneboligområde lengre øst. Kirkebygget er et viktig fondmotiv i landskapet.

Skole (barneskole, ungdomsskole og videregående skole), kjøpesenter og kirke er viktige målpunkt for både myke og harde trafikanter. Området grenser også opp mot Kirsten Flagstads veg, som er gjennomgangsvegen gjennom Vågsbygd sentrum, med en betydelig biltrafikk. Det er registrert noen sentrale krysningspunkter over vegen for myke trafikanter, både i plan og planskilt kryssløsning (i nordøst). Internt i planområdet er det kun biltrafikk i form av kjøring til eiendommene.

Området fremstår i dag som nokså grønt og frodig, da mange av de eksisterende boligene har store hager med en hel del trær og annen vegetasjon. Det er også en del fine, synlige fjellknauser i utkantene av området, som vurderes å være en kvalitet som bør vurderes nærmere ved utbygging, spesielt i overgangen til byggeområdene. Topografien generelt innenfor planområdet kan best beskrives som småkupert, hvor

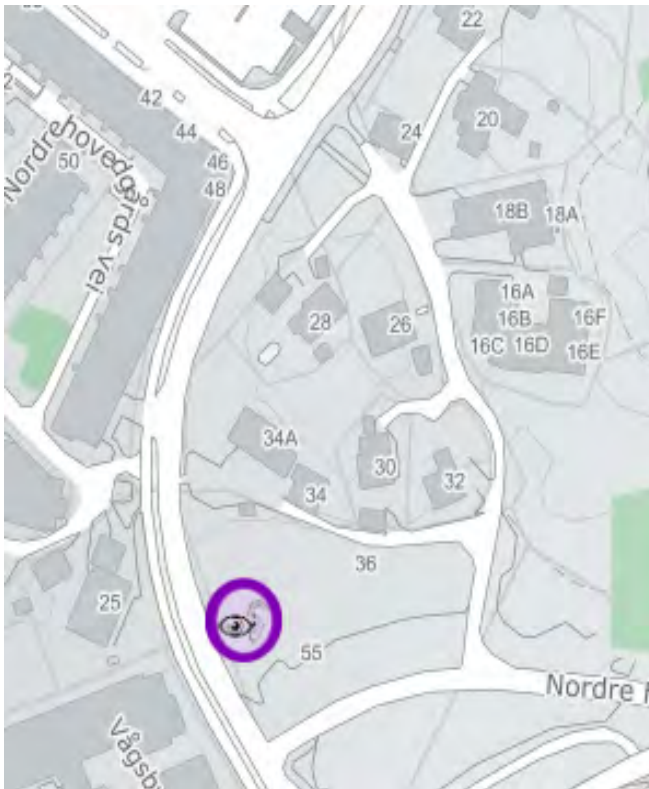
bebyggelsen er plassert på og rundt naturlige små høydedrag mens adkomstvegen inn i området ligger med en svak stigning fra parkeringsplassen ved kirken opp til krysningspunktet i Kirsten Flagstads vei. Eksisterende større trær og synlige fjellknauser bør vurderes bevart dersom dette lar seg innpasse i planen.

For vurdering av fremtidig bebyggelsesstruktur må det tas hensyn til solforhold. Områdene rundt er åpne i både sør og øst, noe som bør kunne gi muligheter for gode solbelyste uteområder morgen og midt på dagen. Mens det i vest er bebyggelse som kan komme til å skygge for ettermiddags- og kveldssol. Dette må hensyntas. Vindforhold i regionen er i hovedsak østavind i sommerhalvåret, og vest-/nordvest om vinteren. Det kan være fare for vindtunell langs bebyggelse i nordvest, denne bør hensyntas og ikke forsterkes.

2.2.6 Nyere tids kulturminner, fornminner mv.

Planområdet har ingen registrerte fornminner, eller kulturminner. Bebyggelsen er fra tidlig 60-tall og utover, og har liten verdi som bygningsarv.

Det knytter seg imidlertid et lite sagn til sørvestre del av planområdet som kalles «Skrubbegra». Dette beskrives slik i kommunens database:



«Skrubbegra er et jordstykke på Augland. Det lå i den nordvestre delen av parkeringsplassen ved Vågsbygd kirke. Første leddet "skrubb" er dialekt for ulv. Siste leddet kommer av det gammelnorske ordet "ekra" som er avledet av "åkr" og betyr eng.

Det fortelles at en gang hadde skrubben holdt seg rundt husene i lengre tid og den hadde også drept flere sauer. Folkene på Auglands-gården tenkte de skulle ta den med gift. De la derfor ut et forgiftet kadaver på jorden. Neste morgen lå det en ulv tilsynelatende død ved siden av åta. De som var ute for å se etter fangsten, lot den foreløpig ligge for de tenkte at de ville finne flere lenger oppe. Men da de kom tilbake var skrubben forduftet. Etter dette ble jorden kalt for "Skrubbegra".»

2.2.7 Grønn infrastruktur



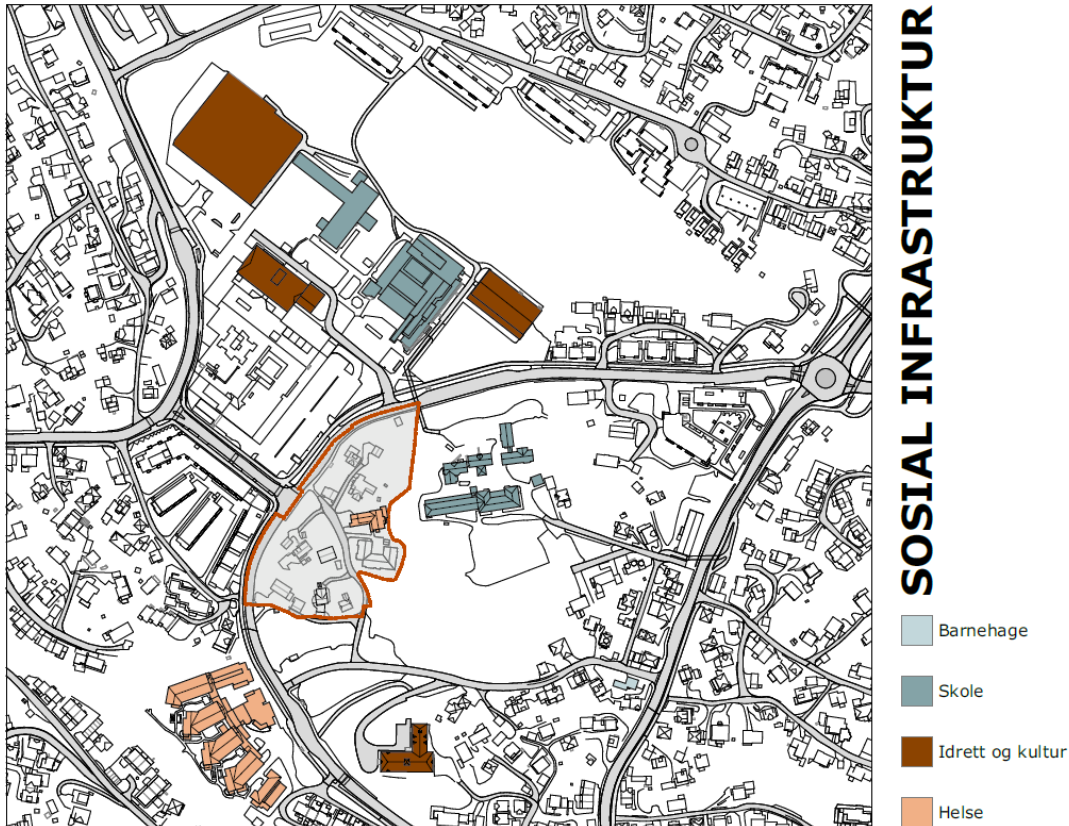
GRØNN INFRASTRUKTUR

- Snarvei
- Sport/idrett
- Grønt areal
- Lekeplass

Området ligger i en blandet bystruktur med tilgang til lokal grøntstruktur. Vågsbygd skole har en buffer bestående av småskog rundt seg som gir gode opplevelseskvaliteter og visuelle kvaliteter. I bakkant av Vågsbygd senter danner Kjerrheia en markert grønn vegg, men denne har liten bruk som friområde da terrenget er svært bratt. For øvrig har området en velutviklet lokalstistruktur samt flere opparbeidede lekeplasser.

Planområdet har også kort vei til større sammenhengende friområder i Vågsbygdskaugen.

2.2.8 Sosial infrastruktur



Området har en velutviklet sosial infrastruktur, og er definert som områdesenter i kommunen. Dette innebærer at de fleste offentlige servicetilbud og omsorgstilbud er etablert i rimelig nærhet til senterområdet. Som en del av planområdet inngår også kommunale boligtilbud, og denne arealbruken planlegges videreført.

2.2.9 Teknisk infrastruktur: bl.a. vei, vann, avløpsnett, overvann, nett- og pumpestasjoner

- Vegsystem

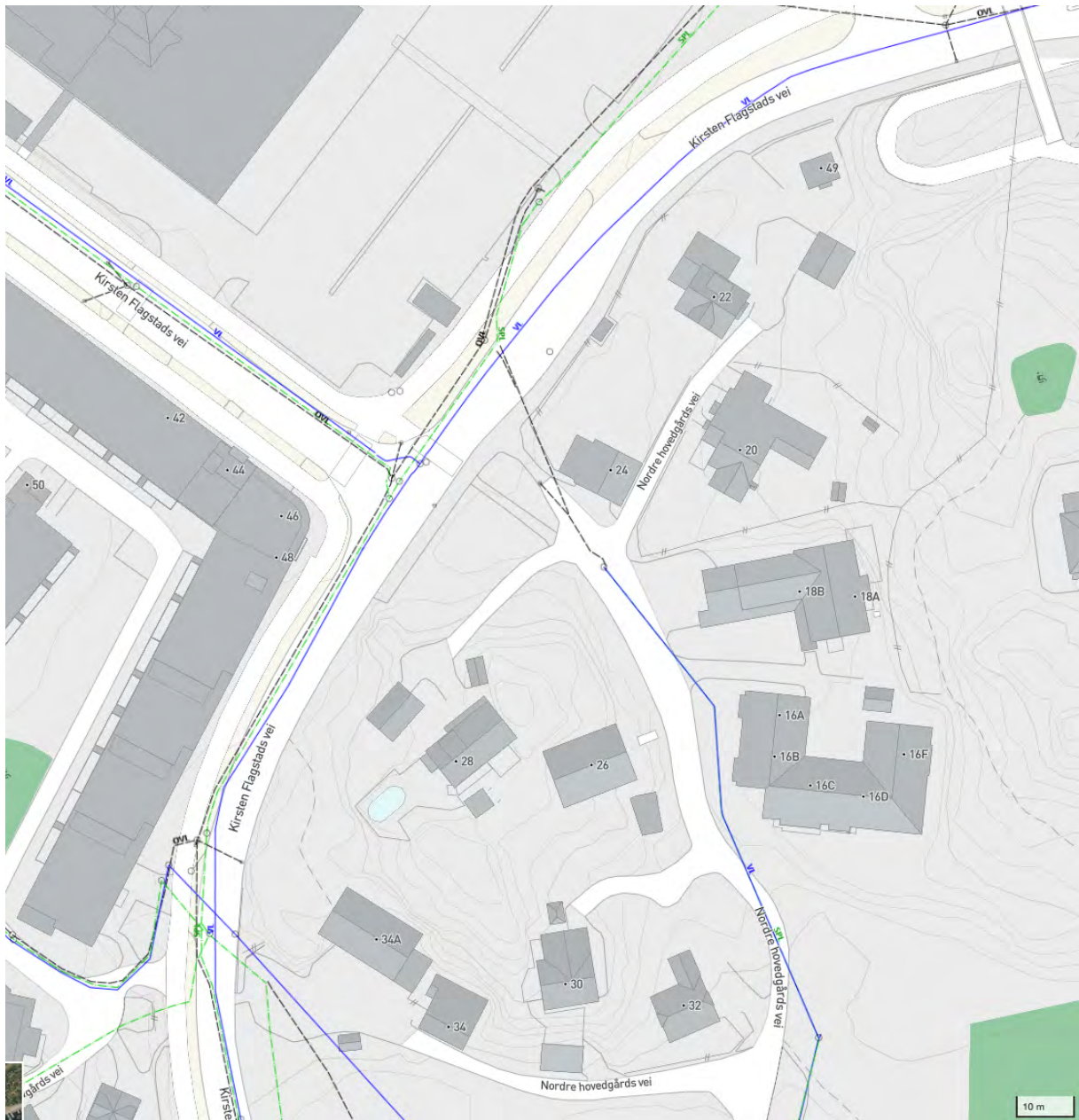
Planområdet grenser til Kirsten Flagstads vei i nordvest. Kjøreadkomst til planområdet er i dag fra Kirsten Flagstads vei, inn på Nordre Hovedgårds vei og stikkvei nordover inn i planområdet.

- Vann og avløp

Vannforsyning er fra sør, fra kum 488893 i Nordre Hovedgårdsvei.

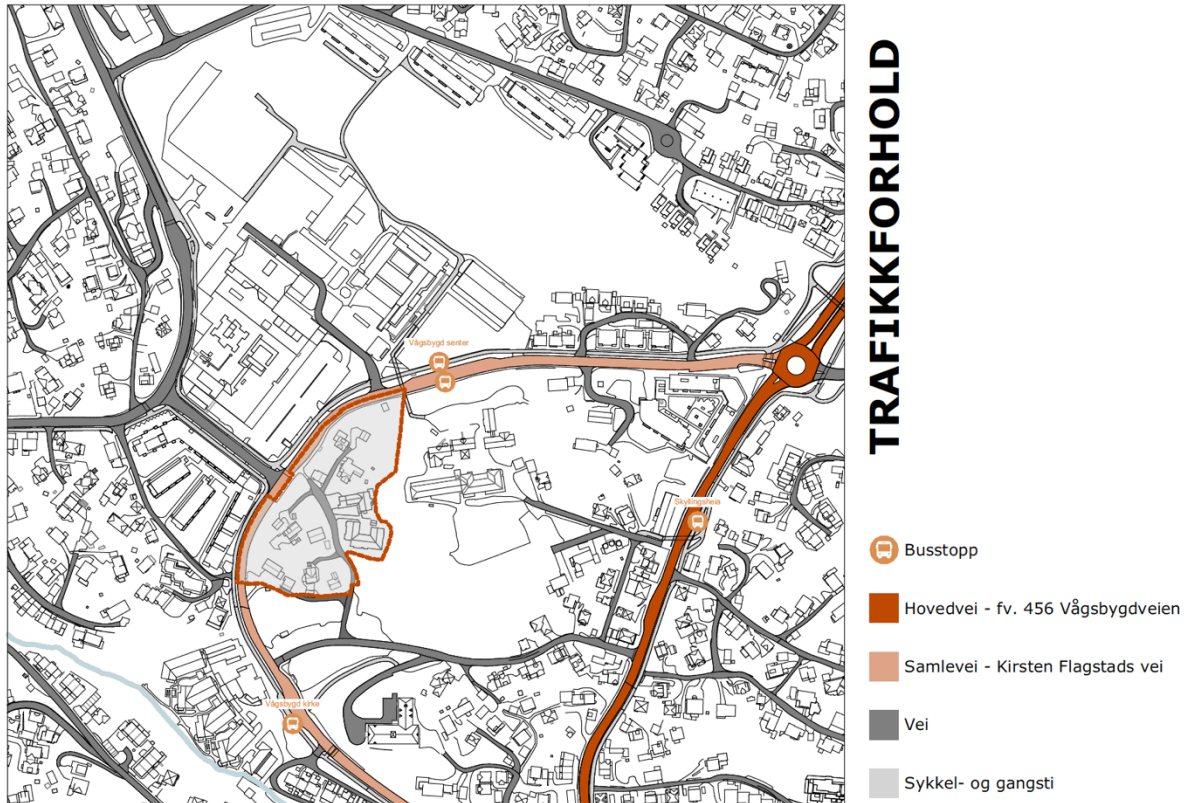
Spillvannsledning med selvføll mot sør, i samme trase som vannledning frem til Nordre Hovedgårdsvei.

Det er i dag ikke noen overvannsledninger gjennom planområdet, men en kort ledning helt i nord som leder vannet nordover. Det er sammenhengende fall fra planområdet til sjø i Auglandsbukta. Flomveien til sjø følger i stor grad Kirsten Flagstads vei.



Kart som viser kommunale ledninger i området

2.2.10 Trafikkforhold



Planområdet ligger langs Kirsten Flagstads vei, og 500 meter fra fv. 456 Vågsbygdveien, som har høy standard og to felt i retning E39 og Kristiansand sentrum. Kirsten Flagstads vei er en forkjøringsregulert samlevei med separat gang- og sykkelvei, og stedvis også fortau på motsatt side av veien. Kirsten Flagstads vei trafikkeres av byens hovedlinjer samt lokallinjer for buss, mange gående og syklende, og i underkant av 5000 kjøretøy pr. døgn. Trafikkmengden avtar etter Vågsbygd senter, og er omtrent 3300 kjøretøy pr. døgn på strekningen forbi Vågsbygd kirke.

Hovedvekten av aktiviteten skjer på nord- og vestsiden av Kirsten Flagstads vei. Motsatt side av planområdet, og samme side som gang og sykkelveien. De fleste fotgjengerkryssinger av veien er i forbindelse med bussreiser og skolereiser. Det er flere gangfelt over Kirsten Flagstads vei, hvorav ett rett overfor planområdet, samt en gangbro ved kollektivterminalen.

Planområdet har god tilknytning til lokalt og overordnet gang- og sykkelveinett, og sykkelekspressveien langs Vågsbygdveien ligger bare 500 meter unna. Det er flere tilrettelagte kryssingssteder av de mest trafikkerte veiene, hvorav noen av dem er planskilte. Planområdet ligger mindre enn 200 meter fra nærmeste bussholdeplass.

Lumerkrysset er i dag allerede høyt belastet i ettermiddagsrushet, og det forekommer køer i alle tilfarter. Trafikkflyten er ellers god i nærområdet.

2.2.11 Grunnforhold

Multiconsult har utarbeidet er kartlegging av grunnforholdene, med befaring av området samt gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon av grunnforholdene i offentlige kartdatabaser.

Som det fremgår av denne kartleggingen, så består de oppstikkende kollene på/i nærheten av det aktuelle planområdet av berg. Terrenget på området for øvrig er relativt flatt. For eksempel er avstanden, fra Kirsten Flagstads vei på ca. kote +11 (like inntil planområdet), til strandlinjen (kote 0) ved Auglandsbukta ca. 500 m, hvilket tilsvarer en gjennomsnittlig helning lik ca. 1:50.

For at et område skal vurderes som en potensiell faresone, må følgende 3 kriterier være oppfylt:

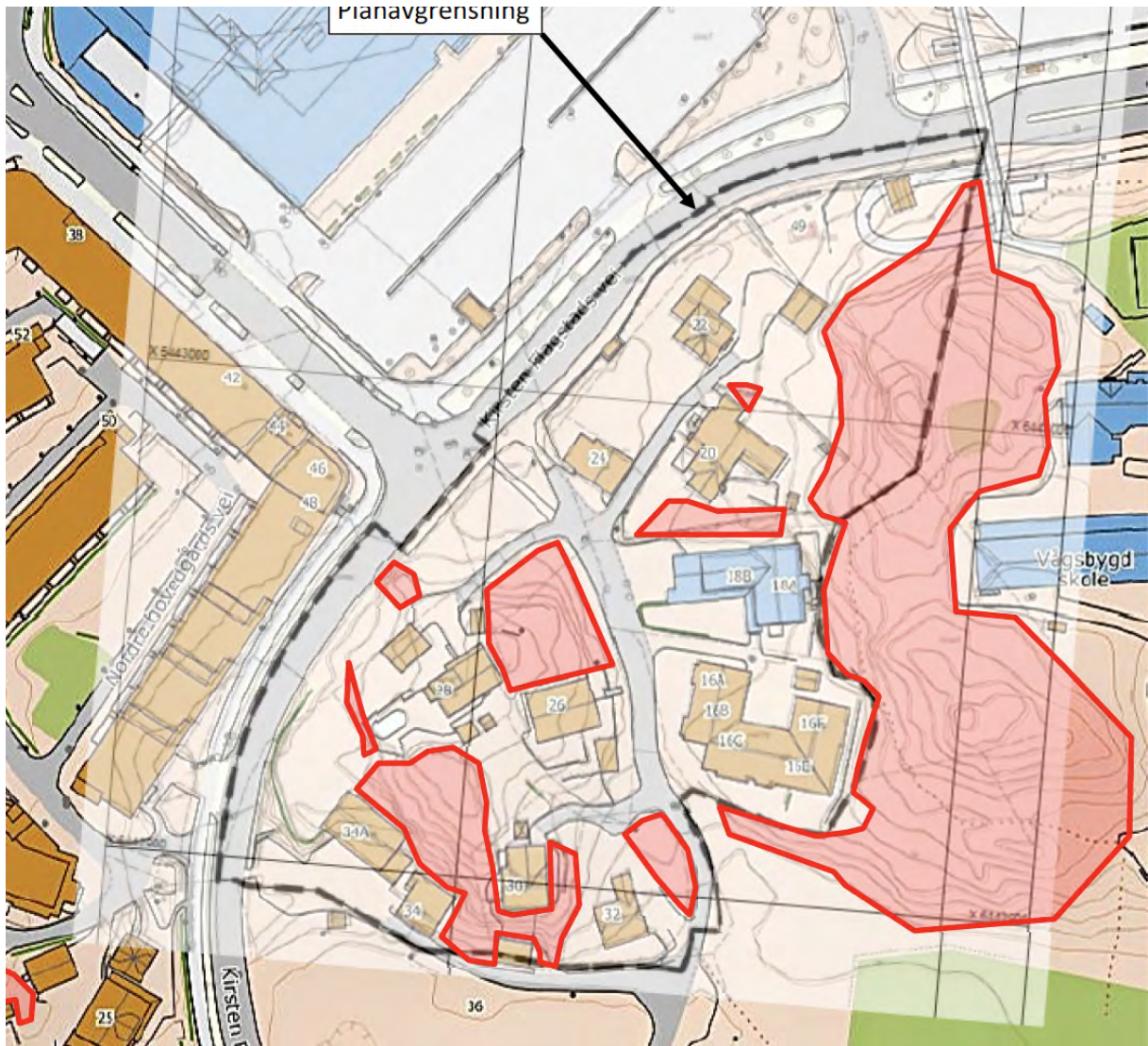
1. Det må være marine avsetninger (sprøbruddmateriale/kvikkleire) i området.
2. Terrenget med marine avsetninger må ha høydeforskjeller på mer enn 5 m.
3. Terrenget med marine avsetninger må ha helning som er brattere (større) enn 1:20.

Det aktuelle planområdet består hovedsakelig av lokale koller med berg i dagen, for øvrig av flate områder der terrenghelningen er langt slakere enn 1:20. Det kan dermed utelukkes at planområdet ligger innenfor et potensielt løsneområde og utenfor et evt. utløpsområde for kvikkleireskred. Planområdet ligger dermed ikke innenfor et potensielt aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og områdestabiliteten anses dermed for å være tilfredsstillende.

Det aktuelle planområdet er altså ikke utsatt for kvikkleireskred pga. kombinasjonen av partier med berg i dagen og at området for øvrig er relativt flatt. Området er dermed ikke utsatt for et løsneskred eller utløpsområde for evt. skred fra omkringliggende områder.

Områdestabiliteten er dermed ivaretatt.

Det anbefales foretatt geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med detaljert planlegging av prosjektet, i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det kan også bli behov for ingeniørgeologisk bistand i forbindelse med vurdering av sprengningsplaner og bergsikring, midlertidig og/eller permanent.



Kartskisse som viser berg i dagen (Multiconsult)

2.2.12 Støy og luftforurensning, annen forurensning

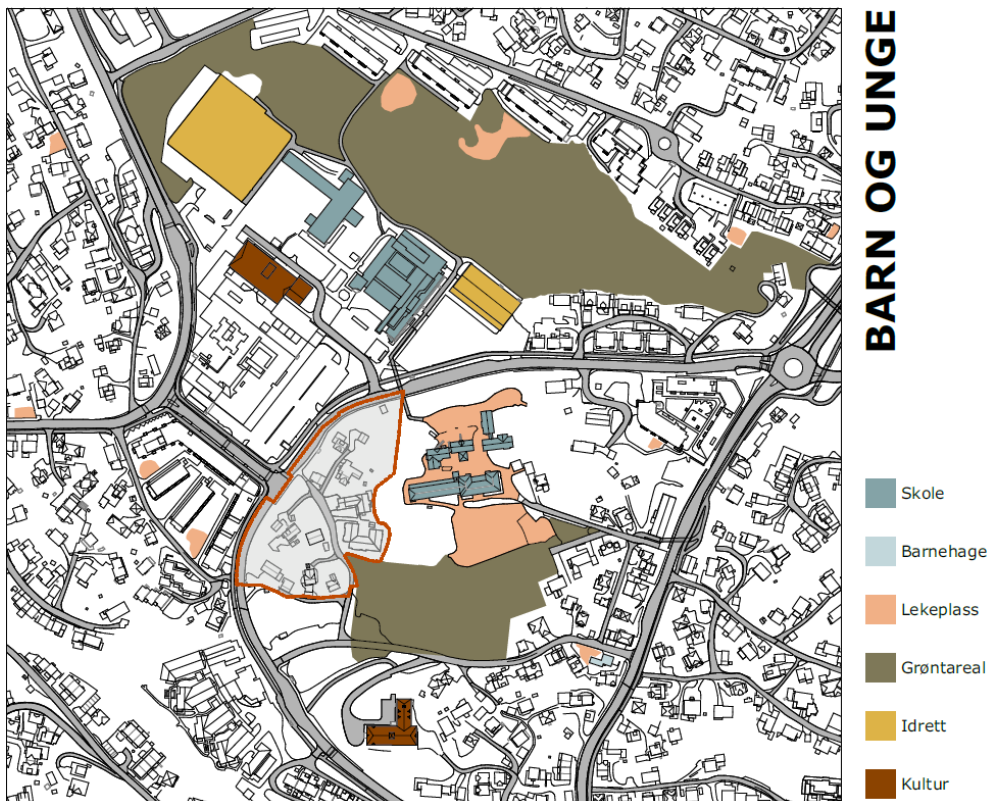
Kommunens egne kart over luftkvalitet viser at området ikke har særskilte utfordringer knyttet til luftkvalitet. Det er i plansaken ikke foretatt ytterligere utredninger av dette.

Det fremkommer heller ikke andre dokumenterte forurensninger i grunnen ut fra tilgjengelige kilder. Basert på at området i all hovedsak benyttes til boliger er det liten grunn til å tro at det foreligger forurenset grunn i området. Det stilles derfor ikke særskilte krav til grunnundersøkelser i forbindelse med plansaken.

Multiconsult har utført beregninger og vurderinger av vegtrafikkstøy for den planlagte bebyggelsen. Disse vurderingene er oppsummert i rapport 10219052-RIA-NOT-001 datert 08.09.20.

Området hvor bebyggelse ønskes oppført er i kommunedelplan angitt som et sentrumsområde. Retningslinjen T-1442 åpner for oppføring av støysensitiv bebyggelse (herunder boliger) i sentrumsområder. Den støyfaglige utredningen synliggjør støynivå utenfor fasade av de ulike bygningene, samt at støy på uteoppholdsarealer er vurdert. Ved bygging i rød støysone holder T-1442 fram at man bør sikre gode støyforhold på uteplasser samt vurdere om boenheter kan ha en stille side. Det må derfor i plansaken legges vekt på å belyse hvilke tiltak som sikrer både gode uteområder og «stille side» for bebyggelsen, ved bygging i rød støysone.

2.2.13 Barn og unges bruk av området.



Planområdet og tilgrensende arealer er viktig for barn og unge i området. Nordre hovedgårdsvei benyttes som snarvei mellom kirken og senteret, samt for en rekke andre

formål i området. Det er i tillegg snarveier inn i skogholtet rundt skolen, og det er etablert lekeområder i denne tilknyttet skolen. Sørøst for planområdet ligger et større idrettsanlegg, og det planlegges etablert nærmiljøpark her.

I Nordre Hovedgårdsvei 3 ligger Vågsbygd Familiebarnehage, og Karuss, Skårungen og Eplehagen ligger i nærheten av planområdet.

Vågsbygd skole, Fiskå skole og Vågsbygd videregående skole utgjør et komplett skolemiljø, og kulturskole og bibliotek i Vågsbygd senter er andre svært viktige tilbud til barn og unge. Det er også barnehager i området, men disse er mindre og fordelt mer utover i området. Skoleveien til alle disse skolene går i stor grad gjennom planområdet, og det må vises ekstra oppmerksomhet til alle krysningsskudd slik at skoleveien blir trygg.

Barn og unge benytter i stor grad også kjøpesenteret, og det bør legges opp til gode trafikksikre krysningsskudd ift Kirsten Flagstads vei.

Selve planområdet er stort sett privatisert og ikke tilgjengelig for lek og aktivitet. I plansaken vil det være viktig å opprettholde tilgang til snarveier, gjennomgangsveier og legge til rette for at nye fellesområder for spennende kvaliteter for barn og unge. Det bør legges til rette for at også litt eldre barn og ungdommer får gode og spennende møteplasser utenom skoletid.

2.2.14 Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon.

ROS-analyse er utarbeidet for planforslaget, og denne viser at det i liten grad finnes vesentlige risikofaktorer i området. Større industriulykker ved Nikkelverket eller Elkem vil bli håndtert i henhold til storulykkeforskriften og kommunens egne kriseberedskapsplaner. Av andre risiki er trafikkhendelser mest nærliggende da det er krysningsskudd av trafikkert veg i tilknytning til planområdet.

3 RAMMER OG PREMISER

3.1 Overordnede føringer og planer

3.1.1 Statlige planretningslinjer

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

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

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

Videre er [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#) sentrale retningslinjer for utvikling av planen. Spesielt vil skolevei og tilpasning til skolens uteområde være sentrale forhold i planen.

3.1.2 Regionale planer

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

3.1.3 Kommuneplanen

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

- **Attraktiv og miljøvennlig** – handler om samordnet byutvikling som hensyntar demografi, klima og miljø. Planen legger til rette for videre utbygging av en aktiv og attraktiv bydel og inneholder boligtyper tilpasset mange ulike beboergrupper. Vågsbygd bydel har nærmere 30 000 innbyggere, og planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bydelens omfattende handels-, tjeneste- og kommunikasjonstilbud. Offentlige tjenester finnes i rikt monn i bydelen, og det er god kapasitet på skoler, barnehager og andre offentlige tilbud. Fokuset på kollektivvennlig beliggenhet, sykkelparkering og generell reduksjon av parkeringsdekning signaliserer at klimavennlig utbygging er et satsingsområde i planen. Det er videre krav om utstrakt bruk av tre som byggemateriale i planområdet. Planen sikrer videre tilgang til gode uteområder for allmennheten og åpner opp et område som i dag oppleves som utilgjengelig og delvis privatisert. Planen bidrar gjennom å etablere attraktive og gode bomiljøer til at Kristiansand kan befeste sin rolle som et attraktivt landsdelscenter. Reguleringsplanen vil etablere et spennende og attraktivt miljø som vil være interessant for langt flere enn bare beboerne i området. Funksjonsblandingen i planområdet vil kunne legge

til rette for spennende samhandling på tvers av ulike kompetanseområder, og bidra til kreative miljøer og nye arbeidsplasser.

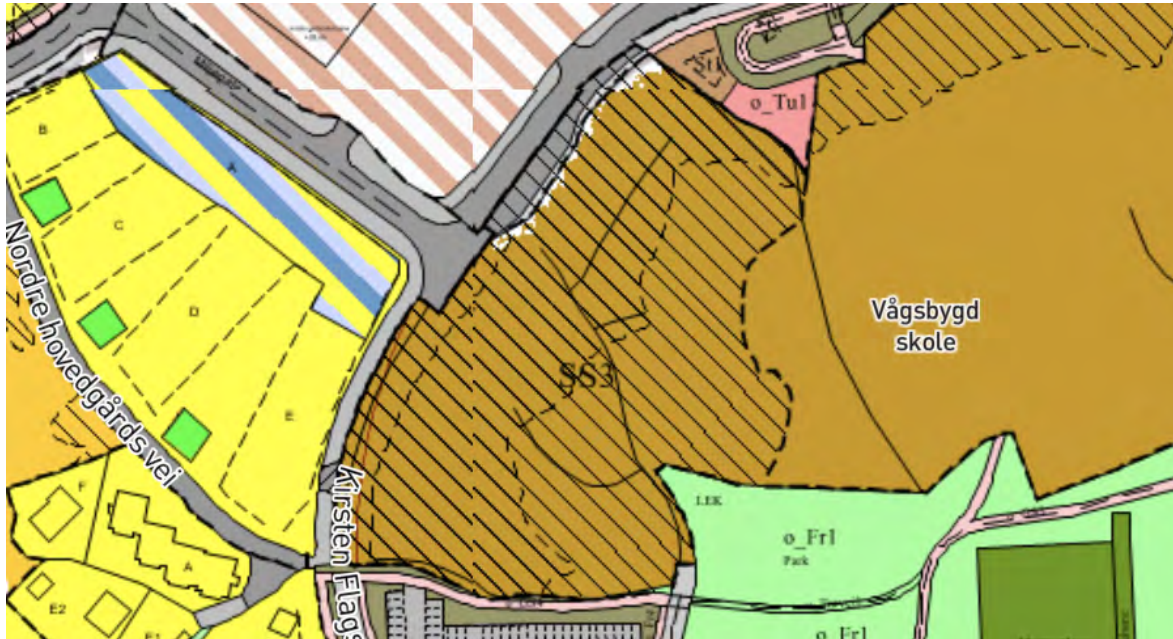
- **Inkluderende og mangfoldig** – omhandler innsatsen for at alle skal oppleve økt livskvalitet, tilhørighet, inkludering og tilhørighet. Planens hovedgrep med boliger og næringsarealer som sentrale elementer vil bidra til livskvalitet og tilgjengelighet i et område som i dag fremstår lite tilgjengelig og i liten grad gir rom for aktivitet. Det planlagte torvet og tilhørende gatetun vil gi området et særpreg og en identitet som vil knytte beboere og andre i nærområdet sterkt til området. Det legges stor vekt på å tilrettelegge for tilgjengelighet for alle aldersgrupper, samt sikker ferdsel for både skolebarn og andre som ferdes i området. Barn og unge vil få en helt annen tilgang til arealene enn tilfellet er i dag, og det er lagt vekt på at planens innhold også skal ha positiv virkning mhp kriminalitetsforebygging.
- **Skapende og kompetent** – omhandler tilrettelegging for næringsliv og kompetanseutvikling. Planen legger til rette for etablering av ca 150 boliger nært store industri- og offshorevirksomheter, samt nye næringsarealer i bydelssenteret. Dette gir en økt attraktivitet for disse virksomhetene ved at de kan tilby gode og attraktive bomuligheter i nær avstand til arbeidsplassene. Planens opplevelseskvaliteter vil også være av stor betydning for å både tiltrekke seg og holde på kompetanse i nærområdet. Arealer som vil komplettere dagens tilbud i området vil bidra positivt til verdiskapning og etablering av nye virksomheter.

I kommunens overordnede arealstrategi vedtatt 23.09.2020, heter det (side 16, pkt 2):

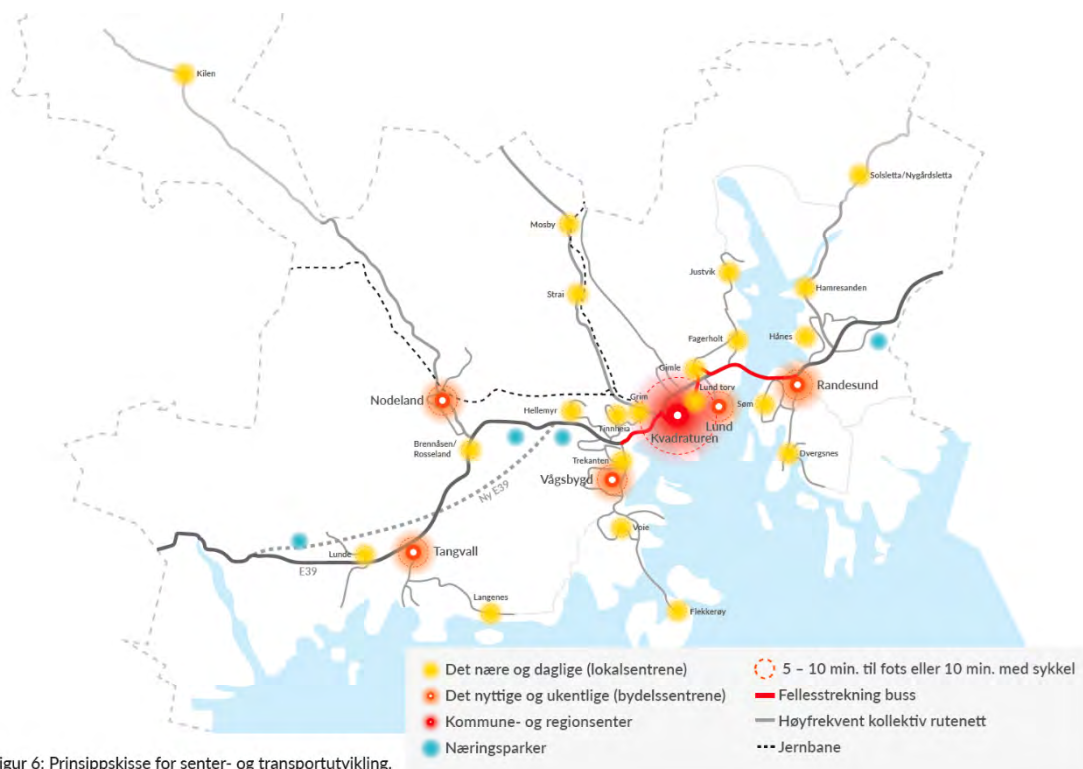
2. Det nyttige og ukentlige (bydelssentrene) skal videre-utvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur, dimensjonert med større variasjon enn lokalsentrene. Bydelssentrene skal utvikles med inkluderende byrom og møteplasser, et godt kollektivtilbud og trygge forbindelser for fotgjengere og syklist. Vågsbygd bydelssenter videreutvikles som et senter med identitet, urbane kvaliteter og skal inneholde viktige funksjoner på bydelnivå, detaljhandel og off entlige tjenestetilbud. Senteret skal dimensjoneres for å dekke bydelens behov. Området gir muligheter for å utvikle attraktive bolig- og senterfunksjoner nær sjøen.

Planforslaget har til hensikt å ivareta denne strategien, og det foreliggende planforslaget vil i stor grad bidra til at bydelssenteret blir ytterligere styrket. Planforslaget vil også innebære en vesentlig kvalitetsheving av de fysiske omgivelsene gjennom en oppstramming av gateløpene, og en plass- og parkmessig oppgradering av bydelens felles uteområder.

Arealet er i kommuneplanen for gamle Kristiansand kommune avsatt til bebyggelse og anlegg, såkalt senterområde (SS3) og forslaget er således i samsvar med denne. Følgende andre planer finnes i tilknytning til planområdet: Plan ID 140, 817, 865, 1309 og 1330. Gjeldende planer fremgår av viste kartutsnitt fra kommunens planarkiv. Selve planområdet er uregulert, og planavgrensning tilpasses omkringliggende planavgrensninger.



Utsnitt av kommuneplanen



Figur 6: Prinsippskisse for senter- og transportutvikling.

Prinsippskisse for senterstruktur i Stor-Kristiansand fra forslag til samfunnsdel i ny kommuneplan for Kristiansand

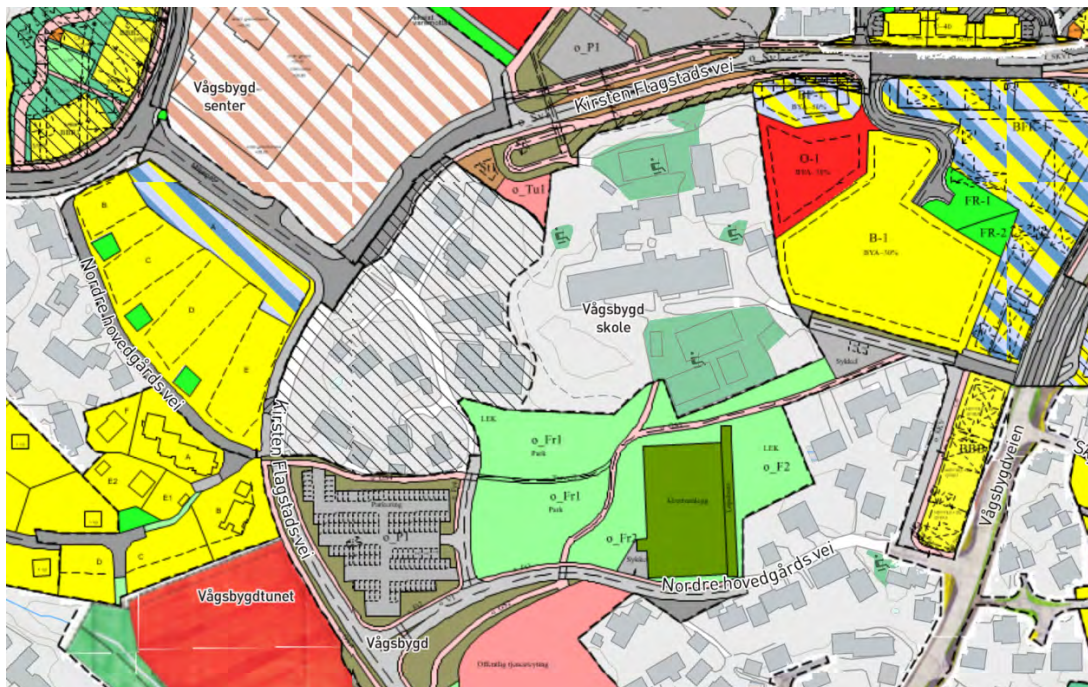
3.2 Reguleringsplaner

Området er i dag uregulert, og omfattes av kommuneplanen. Det foreligger et generelt plankrav i kommuneplanen for å kunne igangsette tiltak.

Det er utarbeidet/under utarbeiding en utomhusplan for en nærmiljøpark på tilgrensende arealer. Kommunen holder grunn for offentlig grønnstruktur og vil stå for opparbeidelse. Planarbeidet skal være bidragsyter inn i opparbeidelsen ved at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av:

- Sandleketilbudet i nordvestre delen av parken
- Ca. 2 daa allmenn park, dvs. sørvestre delen av nærmiljøparken

Det vil bli utarbeidet en kostnadsberegning som grunnlag for bidrag i utbyggingsavtale. Reguleringsbestemmelsen må formuleres slik at planen ivaretar opparbeidelse.



Status dagens planer

Planavgrensningen er noe justert ved område o_Tu1 i plan 1330 Vågsbygd kollektivterminal, for å tilpasse planene til hverandre. Her er grøntområdet ved skolen regulert til skoleformål, men med en planbestemmelse som sikrer at området forblir grønt. Det er lagt inn tilsvarende areal som en buffer i dette planforslaget også.



Forslag til nærmiljøpark

3.3 Andre aktuelle kommunale føringer

3.3.1 Boligprogram

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

3.3.2 Kulturminnevernplan

Det er ingen registrerte kulturminner i planen.

3.3.3 Grønnstrukturutredningen

Området er avsatt til bebyggelse.

3.3.4 Naturmangfold

Ingen registreringer.

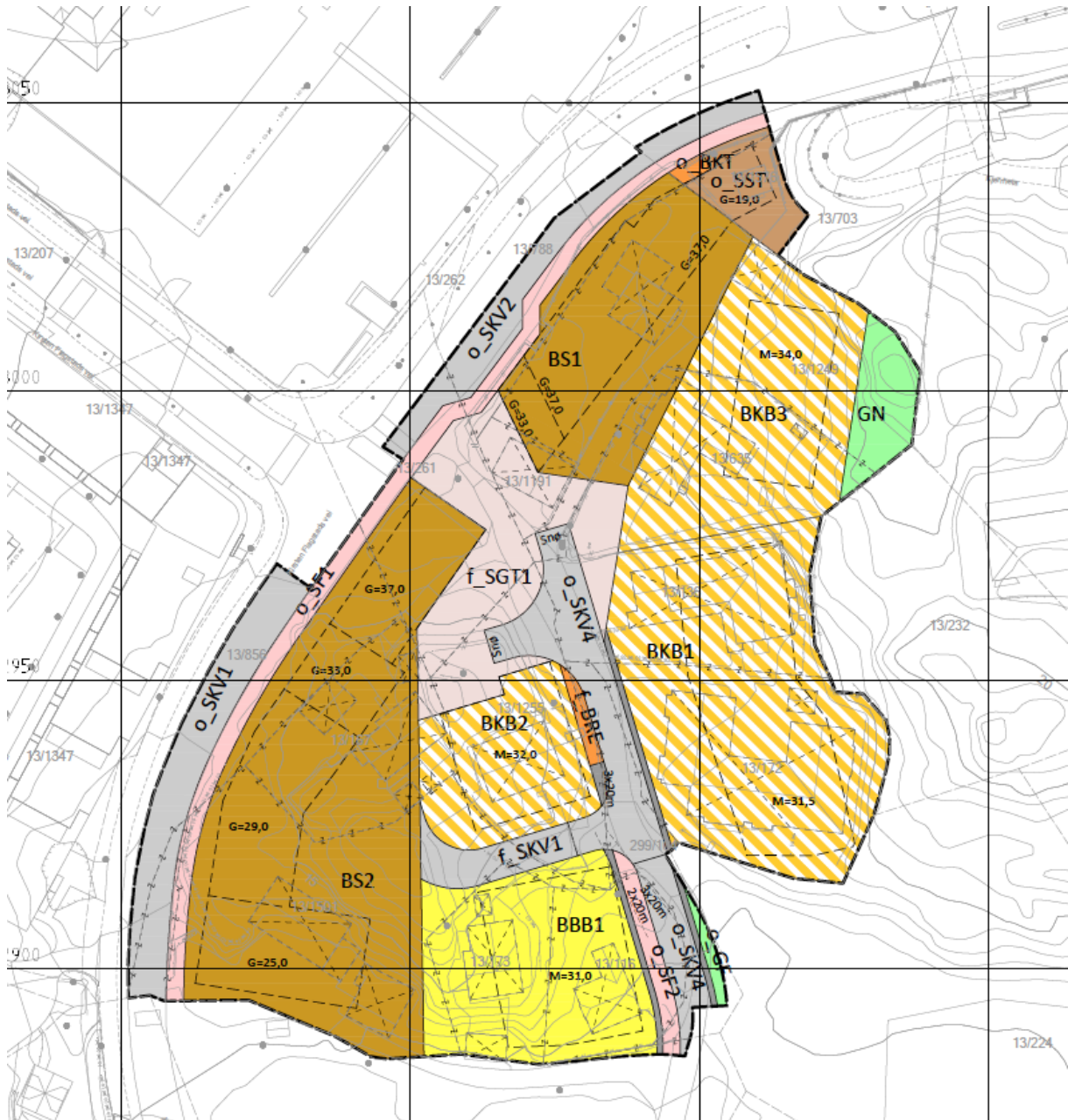
3.3.5 Forurensede masser

Ingen kjente.

3.3.6 Flom/rasfare

Området ligger under marin grense, men består stort sett av fjell, og det antas god byggegrunn. Flomkartet viser en flomsone i deler av området, men det antas at dette henger sammen med eventuell flomfare i Auglandsbekken. Dette anses å være liten risiko, men flomfare og flomveier omtales særskilt i overvannsutredningen.

4 PLANFORSLAGET



Utsnitt av plankartet

Planforslaget baserer seg på skisseprosjekt utarbeidet som en del av planprosessen. Konsept og bakgrunn for de valg som er foretatt beskrives i det etterfølgende.

4.1 Hovedgrep



HOVEDGREP

- Torg - overgang til Vågsbygd senter
- Siktlinje - Vågsbygd kirke
- Bymessig utformet blokkbebyggelse
- Frittliggende boligbygg i park
- Parkering

Prinsippskisse som viser hovedgrepet i planen



Foreslått utbygging sett fra sørøst

Planen legger til rette for å etablere ca 150 nye boenheter i form av blokkbebyggelse, samt næringsarealer i form av kontor- og forretningsarealer og annen virksomhet som inngår i arealbruksformålet sentrumsformål. Samlet areal er anslått til ca 16 400 m² BRA. Bebyggelsen er vist i varierende høyder fra 4 til 6 etasjer.

Delfelt som skal ha blandet arealbruk reguleres til sentrumsformål (SOSI 1130), og det kan i disse delfeltene etableres bygningsmasse for alle typer av arealbruk som inngår i dette formålet med unntak av hotell- og overnatting. Ett av delfeltene reguleres til ren boligbebyggelse.

Hovedgrepet baserer seg på at det etableres en bymessig utformet blokkbebyggelse langs Kirsten Flagstads vei. Bygningene strammer opp vegføringen, og vil i en fremtidig situasjon bidra til at Kirsten Flagstads vei får preg av å være byggate fremfor vei. Denne «ryggen» vil også ha god effekt på støvforholdene i utearealer og for leiligheter i området.

Sentralt i konseptet er torget som etableres ved overgangen til Vågsbygd senter. Dette planlegges som det samlende punktet i bydelssenteret og her legges det til rette for servering, småhandel og tjenesteyting. Bygningsrekken danner en rygg for den øvrige planlagte bebyggelsen sør og sørøst for Kirsten Flagstads vei som får en mer åpen karakter. Her vil området fremstå som frittliggende boligbygg i park. Videre vil interne siktlinjer mot Vågsbygd kirke bli innarbeidet i planen, og et viktig grep er også å sikre gjennomgang for syklende og gående i området. Plangrepet har også til hensikt å etablere gode offentlige og private uterom, og vil gi gode solforhold for boliger og uterom.

4.2 Arealbruk

Områdets detaljerte arealbruk fremkommer av nedenstående oppstilling:

Planområdet størrelse: 13822 m²

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BBB1: 1209 m²

Sentrumsformål BS1-2: 4128 m²

Bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og servering, BKB1-3: 4056 m²

Naturområde GN: 255 m²

Kjørveveg o_SKV1-4, f_SKV1: 1853 m²

Stasjons-/terminalbygg o_SST: 241 m²

Fortau o_SF1-2: 676 m²

Gatetun f_SGT1: 984 m²

Renovasjonsanlegg f_BRE: 35 m²

Annen veggrunn tekniske anlegg SVT: 119 m²

Offentlig friområde o_GF: 36 m²

Kommunaltekniske anlegg o_BKT: 19 m²

Parkering under terreng f_SPH: 7715 m²

I bestemmelsene er utnyttelse angitt i m² BYA. BYA for planområdet er fordelt slik:

BS1: 700 m² BYA

BS2: 1500 m² BYA

BKB1: 700 m² BYA

BKB2: 470 m2 BYA
 BKB3: 470 m2 BYA
 BBB1: 600 m2 BYA
 o_SST: 50 m2
 SUM BYA: 4670 m2 BYA

Basert på dette og foreslåtte høyder er antatt m2 BRA fordelt pr bygg som følger:

Bygg A: 3500
 Bygg B: 1900
 Bygg C: 1400
 Bygg D: 1300
 Bygg E: 2850
 Bygg F: 1650
 Bygg H: 2200
 Bygg I: 1700
 P-kjeller: 7000 m2

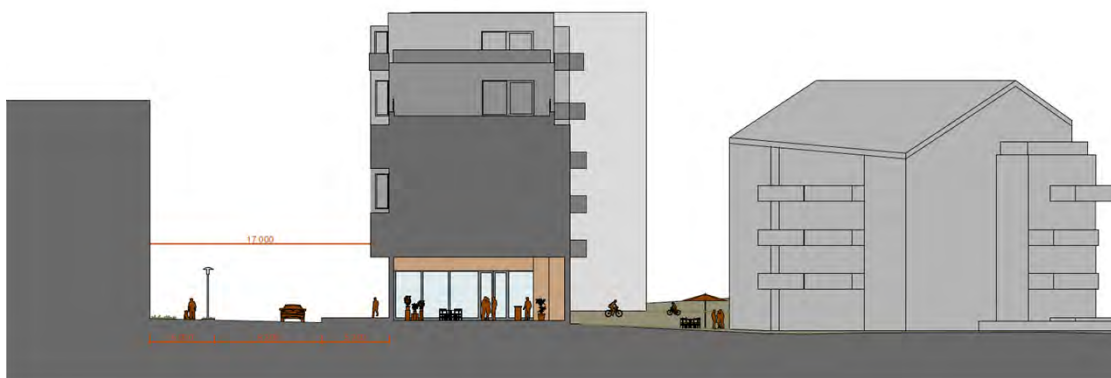
SUM over bakken: 16 500 m2

Når det gjelder endelig fordeling av arealbruk mellom bolig, kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og servering er det et ønske om en fleksibilitet her, og derfor er disse arealene regulert til sentrumsformål, unntatt hotell/overnatting. Planbestemmelsene setter maksimale rammer for næringsvirksomhet, og det er et sterkt ønske om en betydelig boligandel, da det er forslagsstillers oppfatning at dette vil styrke Vågsbygd senter og bidra til et stabilt og godt grunnlag for å etablere tjenesteyting og handel i området for øvrig. Det tillates en næringsandel på maksimalt BRA=5000 m2. Innenfor denne maksimalgrensen skal forretningsandel inkl servering på ikke overstige BRA = 2000 m² og kontorformål inkl offentlig og privat tjenesteyting ikke overstige BRA = 4000 m²

Planforslaget innebærer en vesentlig endring i dagens eiendomsstruktur, og gjennomføring av planen vil innebære at de fleste av dagens eiendomsgrenser slettes.

4.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

4.3.1 Bygningers plassering i forhold til vei og landskap.



Typisk snitt gate

Bebyggelsesstrukturen er et resultat av en analyse av områdets topografi, eksisterende bebyggelse og forholdet til trafikkårer og gater i området. Det er lagt vekt på at publikumsfunksjoner skal henvende seg til offentlige gater og torg, og at andre uterom skal ha en noe mer privat karakter. Bebyggelsen er planlagt ut fra et ønske om å skape gode uterom, samt etablere et imøtekommende og publikumsvennlig torg mot Vågsbygd senter.

Et viktig premiss i plasseringen av byggene har vært å ivareta siktlinjer i området. Vågsbygd kirke er et markant og viktig landemerke i området, og det er en betydelig kvalitet i planen å ivareta dette gjennom gode og tydelige siktlinjer. Bygningsmassen er delt opp i flere enkeltstående bygg i 4 til 6 etasjers høyde for å ikke fremstå for massiv og fremmed i forhold til småhusbebyggelsen rundt, samt at dette også sikrer lys og utsyn for leilighetene i den nye bebyggelsen. For å ivareta skolens uteområde er bebyggelsen trukket noe bort fra grøntområdet mellom Vågsbygd skole og ny bebyggelse slik at det kan etableres gode og mye overganger i terrenget der det blir større terrenginngrep.

All parkering er planlagt under terreng, og atkomst til parkering planlegges fra sør via Nordre Hovedgårdsvei. På det nåværende stadium planlegges parkering løst som felles anlegg under flere av bygningene, men dette kan bli delt opp i etapper og enkeltavsnitt basert på valgt utbyggingsmønster og -rekkefølge.

4.3.2 Bygningers utforming

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal bidra til at utfoming og plassering av ny bebyggelse videreutvikler kvalitetene i planområdet. Området har i dag en spredt bygningsmasse av variabel arkitektonisk kvalitet, og planen vil gjennom å endre denne strukturen gi området en mer helhetlig og sammenhengende strøkskarakter. Ved å etablere en struktur som strammer opp Kirsten Flagstads vei bidrar planforslaget til å urbanisere området rundt Vågsbygd senter på en god måte. Kombinasjonen av bebyggelse langs gaten, samt etableringen av et nytt torg med tilhørende handel og servering vil være et betydelig positivt tilskudd til senterområdet.

Planområdet er karakterisert av at det er bygget ut som et småhusområde i småkupert terreng. Bebyggelsen er stort sett fra 50- og 60-tallet og tomtene er romslige. I tillegg er det etablert et kommunalt boligtilbud i planområdet. Fremtidig utbygging i samsvar med planforslaget vil endre denne karakteren vesentlig. Forslagsstiller ser dette som en uunngåelig konsekvens av å etablere en bygningsmasse som ivaretar intensjonene i overordnet plan. Det legges imidlertid vekt på at overganger til lavere bebyggelse, samt skoletomten blir mest mulig skånsom, og at bebyggelsen til tross for et større volum fremstår som vennlig og menneskelig i målestokken. Siktlinjer er som nevnt en viktig del av utformingen, og bidrar til å knytte sammen planområdets foreslåtte bebyggelse med områdene rundt. Området rundt Vågsbygd senter er i en transformasjonsprosess, og denne utbyggingen vil være en naturlig del av denne utviklingen. Hovedgårdstunet som er etablert på nordvestsiden av Kirsten Flagstadsvei har en struktur som i stor grad slår an en tone for fremtidig utvikling i området. Dette anlegget forholder seg til offentlige gaterom som en urban struktur som gir gode opplevelseskvaliteter og en bymessig opplevelse av området. Nordre Hovedgårdsvei fungerer i dag som en snarvei fra området rundt Vågsbygd kirke til Vågsbygd senter. Denne gangåren vil bli vesentlig forsterket og forbedret gjennom realisering av planforslaget.

Bygningsmassen mot Kirsten Flagstads vei vil forholde seg til denne som en bygate. Det betyr et gatetverrsnitt med 3,0 m fortau samt 2,0 m overgangssone til husvegg. Bygningene vil da bidra til en markert gatedannelse, noe som følger opp det anslaget til bymessig bebyggelse som utgjøres av bolig- og næringsbygget Kirstens Park i Lumberkrysset. På sikt er tanken at hele senterområdet i Vågsbygd skal ha en mer bymessig karakter enn i dag. Bygningene utformes i 3-6 etasjer, og er utformet slik at bygningene trappes ned mot sørvest for å formidle en god overgang til omkringliggende arealer. For å etablere et godt uterom mot syd, knekkes strukturen inn 90 grader helt i syd, og markerer en avslutning på bebyggelsen samt rammer inn uteområdet. Disse bygningene får flate tak. Det er naturlig at det legges byggelinje mot Kirsten Flagstadsvei slik at planen sikrer at bebyggelsen blir liggende på en samlet linje mot gaten.

De rene boligbyggene i den åpne strukturen inne i området vil få karakter av å være frittliggende boligbygg i et parkmiljø. Bygningene vil få en kombinasjon av flate tak og saltak, og intensjonen er at disse bygningene skal formidle overgangen mellom det urbane og det mer åpne bylandskapet. Det er også et mål at bygningsmassen ikke skal fremstå tett og massiv mot det åpne rommet rundt Vågsbygd kirke. Hensynet til Vågsbygd skole veier også tungt, og det legges derfor vekt på god landskapsbehandling i overgangen mellom planområdet og skolens område. Bygningene har 4-5 etasjer, og byggegrensene er satt relativt stramt for å sikre den ønskede plasseringen i planen. Det tillates noen grad av utkraging av balkonger o.l. ut over byggegrensene over 1.etasje.

Ved å legge parkering under bakken oppnås det et tilnærmet bilfritt område, noe som gir økt trivsel og bedre sikkerhet. Det er argumenter for at det skal etableres lavere parkeringsdekning enn kommuneplanens krav. Dette er utredet i en mobilitetsplanen for området. Planområdets beliggenhet nært kollektivakse og bydelssenter gir gode muligheter for byutvikling uten tilhørende trafikkvekst, og dette er etter forslagsstillers oppfatning i samsvar med overordnede statlige føringer i forhold til areal- og transportpolitikken.

4.3.3 Antall boenheter Leilighetsstørrelse og -fordeling

Skisseprosjektet viser i størrelsesorden 150 boenheter i størrelser fra 40 til 110 m²

Planen har til hensikt å legge til rette for en variert sammensetning av boligstørrelser for å kunne tilby et størst mulig mangfold av boliger i området. Det er også lagt opp til en stor grad av fleksibilitet i boligsammensetningen, men det er planens hensikt å begrense antall små boliger (under 50 m²). Dette vil også sikre at størsteparten av boligene blir utformet etter tilgjengelighetskravet i Teknisk forskrift.



Boligbebyggelsen sett fra parkeringsplassen ved Vågsbygd kirke



1. etasjeplan med arealer. I Planbestemmelsene er BYA-tallet rundet opp med tanke på fleksibilitet i fremtidige byggesaker.

4.3.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Utformingen av bygningsmassen vil ta utgangspunkt i at det skal benyttes høyverdige materialer med gode klima- og miljøegenskaper. Plassering av bygningsmassen og fordelingen av glassflater og vindusareal i forhold til veggareal vurdert i forhold til solinnstråling, vindforhold og andre klimafaktorer som bidrar til å oppnå god

energieffektivitet og gode sol- og lysforhold i leiligheter og kontorarealer. Uterommenes kvaliteter er avhengig av plassering og utforming av bygningene, og den oppdelte strukturen muliggjør gode solforhold på uteplasser og lekearealer.

Boligkvalitet er ikke bare tekniske og målbare kvaliteter, men følelsen av at boligen har en egenverdi i form av beliggenhet, utforming og opplevelseskvaliteter. Utover rammene som gis av de kravene som stilles til en god bolig, er det hvordan bygninger er plassert i forhold til hverandre, utearealenes kvaliteter og materialbruk og kvalitet i utførelse som avgjør opplevelsen av en god bolig. Forslagsstiller er opptatt av at spesielt utearealene skal ha høy kvalitet, og ikke bare innby til beboernes bruk, men være attraktive utearealer også for resten av bydelen. Slik kan området bli en sosial møteplass for flere enn bare beboerne, og på den måten vil planen ha positive ringvirkninger på området rundt. Det er et mål at beboerne skal oppleve en stolthet over å være beboere i planområdet.

4.3.5 Antall m² næringsareal -Antall arbeidsplasser

Det legges opp til ca 5 000 m² næringsarealer. Antall arbeidsplasser i dette vil teoretisk kunne være ca 200 ved full utnyttelse. En del serveringssteder og butikker vil ha lavere antall faste ansatte, men vil kunne være positive bidrag til sysselsetting blant unge og studenter. Kontorarealer og arealer for tjenesteyting vil være attraktivt nært beliggende senterområde og kollektivtrafikk.

4.3.6 Sol-/skyggeforhold



1:250 skygge Mars 21, kl. 09



1:250 Mars 21, kl 12

Sol-/skyggeforhold i mars – jevndøgn. Studien viser at det på store deler av utearealet vil være tilstrekkelig solforhold kl 15 ved jevndøgn, og over 50% som er kravet i kommuneplanen. Øvrige sol-/skyggediagram ligger som vedlegg til plansaken.



1:250 Mars 21, kl. 15

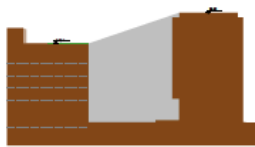


1:250 Mars 21, kl. 18

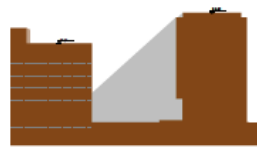
Sol-/skyggeforhold i mars – jevndøgn. Studien viser at det på store deler av utearealet vil være tilstrekkelig solforhold kl 15 ved jevndøgn, og over 50% som er kravet i kommuneplanen. Øvrige sol-/skyggediagram ligger som vedlegg til plansaken.

SNITT B

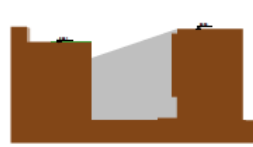
SNITT B



Mars 21, kl. 09



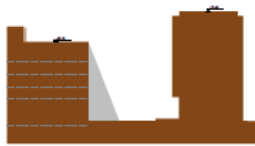
Mars 21, kl. 12



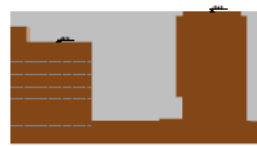
Mars 21, kl. 09



Mars 21, kl. 12



Mars 21, kl. 15



Mars 21, kl. 18



Mars 21, kl. 15



Mars 21, kl. 18

Hus E med 6 etasjer

Hus E med 5 etasjer

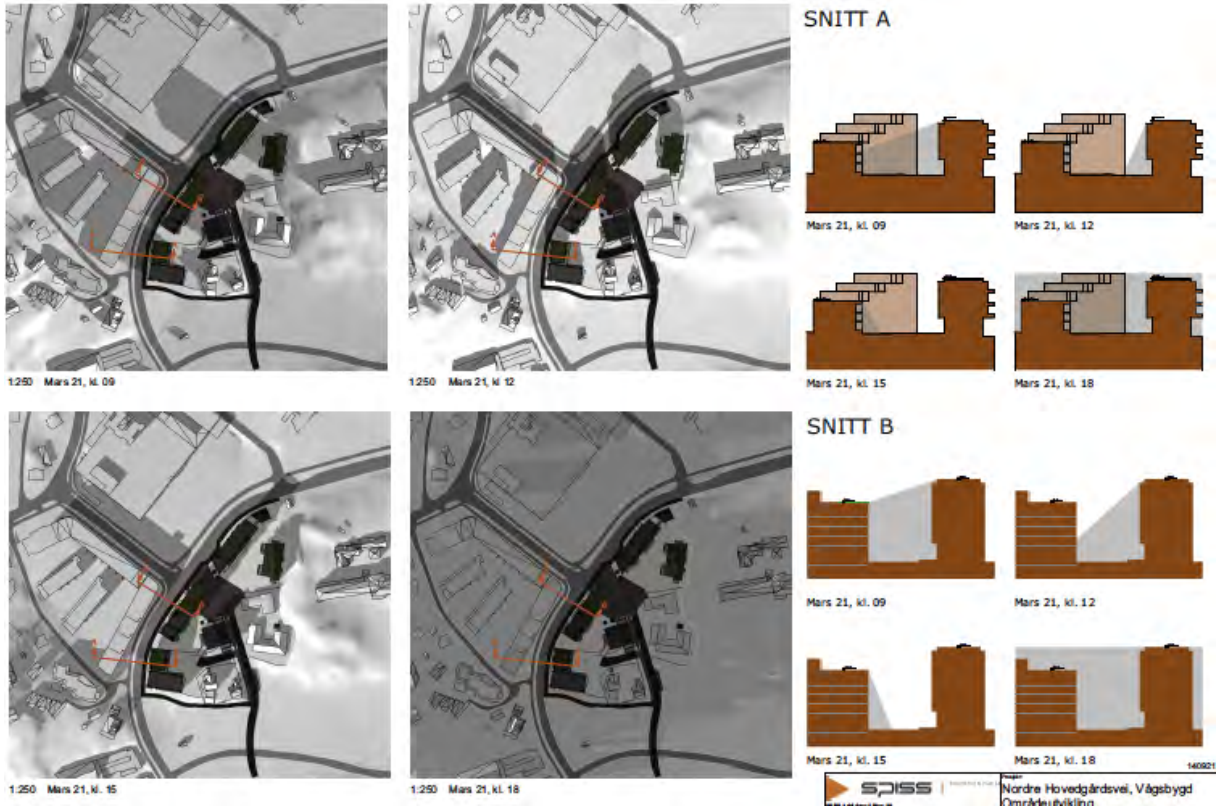
Det er utarbeidet dokumentasjon av forskjellen mellom 5 og 6 etasjers byggehøyde mot Kirsten Flagstads vei. Denne viser en marginal forskjell i solforhold i de to alternativene. Da Hovedgårdstunet i hovedsak har sine uteoppholdsarealer inn mot eget gårdsrom vurderes det som akseptabelt at ny bebyggelse i planen kan etableres i 6 etasjer.



Kart som viser kombinasjon av støy og sol-/skyggeforhold ift uteoppholdsareal

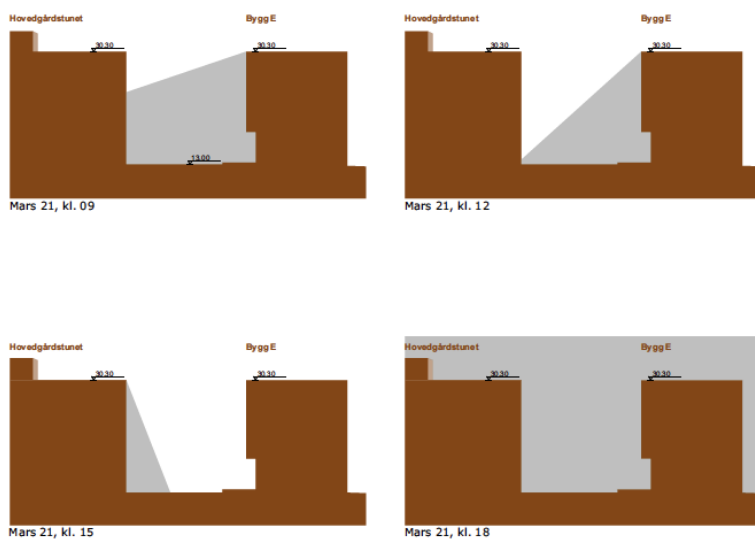
4.3.7 Sol-/skygge for eksisterende boliger

Det er utarbeidet sol-/skyggediagrammer som viser forholdene ved delvis utbygging av området. Disse dokumenterer hvordan ny bygningsmasse påvirker uteoppholdsarealene for de av dagens boliger som vil kunne bli stående inntil denne blir erstattet.



Det er i tillegg utarbeidet sol-/skyggevurderinger for bygningsmasse med tilsvarende høyde som Hovedgårdstunet. Disse viser at det er marginale forskjeller i solforhold ift regulert høyde, og det anbefales å opprettholde de foreslåtte høydene.

Etter forslagsstillers oppfatning vil solforholdene være akseptable, bl.a fordi ny bebyggelse etableres på nordsiden av de boligene som vil bli stående lengst før endelig realisering av planen.



Snitt som viser sol/skygge ved regulert høyde tilsvarende Hovedgårdstunet

4.3.8 Uteoppholdsareal

Hovedfokus her er å skape et friskt og spennende park/sentrumstorg til Vågsbygd. I uterommet finnes det flere gode oppholdssteder og lekaktiviteter tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Enda viktigere er det at beboerne og folket i byen får et grøntområde de kan utforske og glede seg over. Parken skal være midtpunktet i den nye utviklingen og vil bringe grøntareal og sosialt uterom til området. Bruk av tradisjonelle, enkle former og materialer av høy kvalitet lar parken stå i fokus.

Uterommet har mange funksjoner og oppfylle behovene til beboerne og alle som bruker parken. Det er designet for å være lekent, fargerikt, men også rolig og lett tilgjengelig. Det er områder for deg som velger å være sosial og aktiv, og for de som ønsker å nyte solskinn mens de er i frukthagen. Planen har tatt hensyn til solforhold og skjerming for beboerne og naboer. Private terrasser ligger skjermet mot innsyn via hekk og grønn buffer, og leilighetene har god tilgang til selve parken.

4.3.8.1 Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal

Det er vist i kartsnisser hvordan støyforhold og sol-/skyggeforhold er pr. 21.mars kl 1500. Denne viser en mindre underdekning i forhold til kravet i planbestemmelsene som krever at halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng og tilfredsstillende kravene til sol og støyforhold. Dette er regnet i forhold til 153 leiligheter i prosjektet. Endelig antall leiligheter vil avhenge av fordelingen mellom arealbruksformål, størrelse på leiligheter og markedsmessige vurderinger, og oppfyllelse av kravene i planbestemmelsene vil måtte dokumenteres i den enkelte byggesak. Det vil være naturlig å se på ulike former for støyreducerende tiltak i og rundt bygningene for å øke andelen av uteoppholdsareal som ikke kommer inn under gul sone i støykartleggingen.

4.3.8.2 Torv

Her vil hovedfokus være en innbydende fortsettelse av krysset som fører over fra amfi i vest. Dette har alt fra grønne områder, lekne former, mange sitteplasser og spennende vannfontener. Torvet går ut i 3 forskjellige retninger, og tilbyr park og stille områder mot nord, park og lek mot sørvest og Shared Space mot sør-øst som fører til eksisterende kirke og et planlagt park/idrettsområde. Veien ender i et areal som er avsatt til snuhammer, og dette vil bli utformet som en del av torvet, men uten møblering eller faste installasjoner. Det er hensikten av funksjonen skal ivaretas uten at arealet fremstår som trafikkområde. Det innpasses sykkelparkering, men ikke på bekostning av torvet.

4.3.8.3 Kunst

Torvet skal inkludere en serie kunstverk/skulpturer, som i prinsippet er godkjent av kulturavdelingen i kommunen. «Kjempene av Vågsbygd» er en serie av store skulpturer som er basert på et sagn knyttet til Bragdøya. Sagnet forteller at troll hadde tilhold i Trollsåsen i Vågsbygd. Dette er en morsom og leken måte å legge til et ekstra element i sentrum. En følelse av identitet som vil forene folket i byen og skape en attraksjon i seg selv.

4.3.8.4 Trafikk

De hoved fottrafikklinjene her er veldig viktige og spiller en stor rolle i utformingen av utearealet. Siktlinjen fra sentrum til kirken har blitt opprettholdt både i form av arkitekturen og uteområdet. Bytorvet mot sør-øst skal fungere som Shared Space som utvider størrelsen på parkområdet. Viktig at vi får til en gjennomgående park/sentrum preg i prosjektet og at biler og asfalt veier er minimert mest mulig.

4.3.8.5 Terreng

Tomten er relativt flatt, men skrånende mot nord med lite høydeforskjell (2m). Eks. terrenget mot øst skal i stor grad bevares, men det er viktig at vi skaper en bra overgang fra bygningene til terrenget mtp. høydeforskjellen. Det grønne området mot regulert g/s-veg mot sør skal inneholde variert terreng for å skape høydeforskjell og bevare litt av dagens utrykk.

4.3.9 Grønnstruktur

Området knytter seg til eksisterende grøntstruktur i sørøst, hvor det anlegges nærmiljøpark og idrettsanlegg. I dette anlegget etableres fasiliteter som ivaretar kravene til kvartalslekeplass og idretts-/lekearealer for barn og unge. Grønndraget mot Vågsbygd skole vil bli bevart og integrert med uteområder i planen.

Nærmiljøparken blir beliggende helt inntil planområdet og oppfyller således avstandskravet på maks 300 meter fra bolig. Videre etableres det sandlekeplass i tilknytning til boligens sentrale uteareal og denne er beliggende innenfor 250-meters kravet fra boliger uten barrierer i form av terreng eller vegger.

Tiltakshaver har hatt samarbeid med parkvesenet i kommunen om tilpasning til nærmiljøparken i sørøstdre del av planområdet. Det har vært viktig å få til en tilnærmet sømløs overgang mellom områdene, samt naturlige og gode gangforbindelser på tvers av planområdene. Slik planforslaget er utformet vil området ferdig utbygget fremstå som med en enhetlig og sammenhengende grøntstruktur.

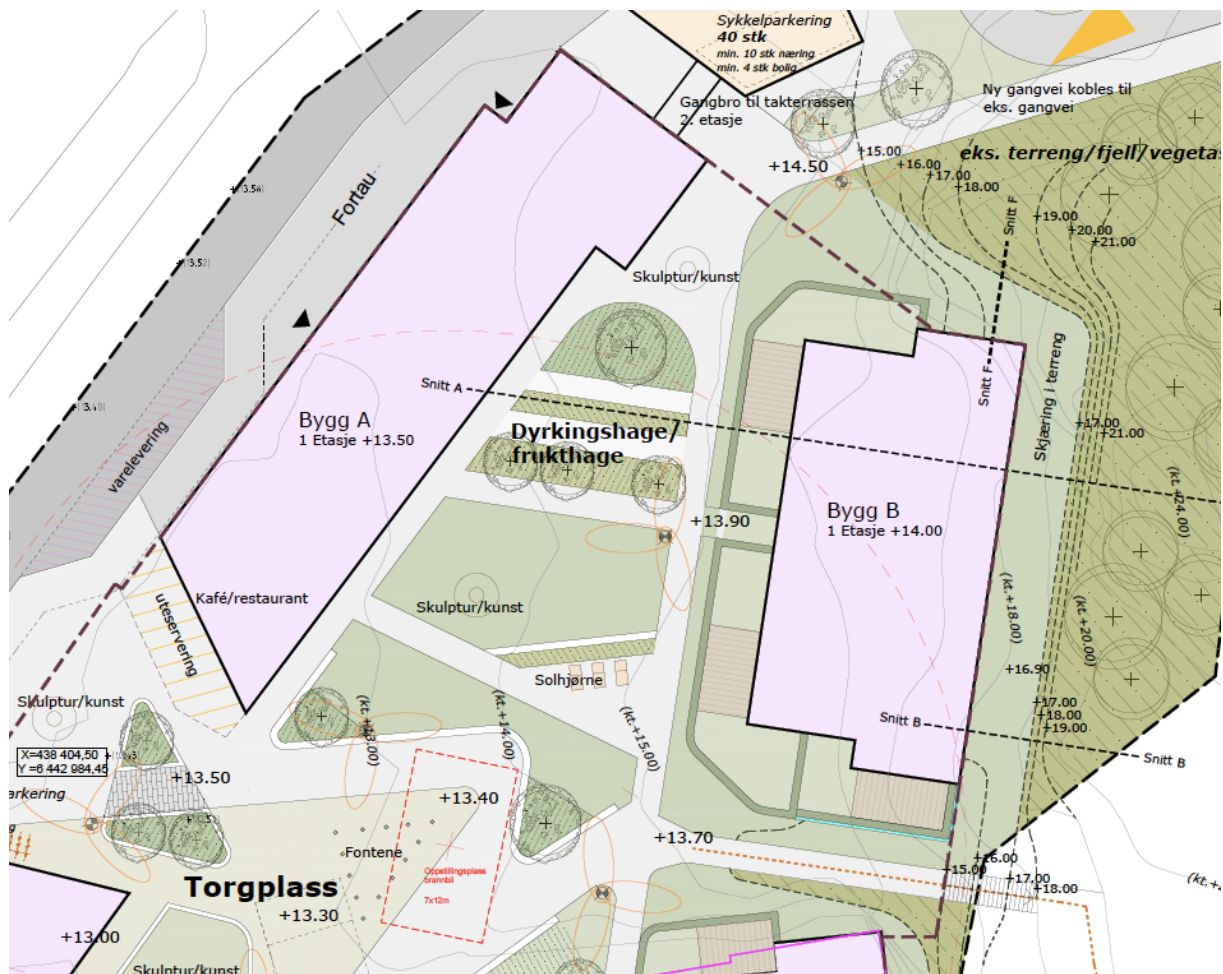


Utsnitt av foreløpig plan for nærmiljøparken



Utomhusplanen

4.3.10 Tilrettelegging for urbant landbruk



Utsnitt av utomhusplanen som viser areal der det er tilrettelagt for dyrking/frukthage

I Februar 2021 lanserte regjeringen en ny startegi for tilrettelegging for urbant landbruk og dyrking av frukt og grønt i byområder. Urbant landbruk omfatter både dyrking og husdyrhold i bynære strøk. Urbant landbruk kan være tradisjonelt landbruk og hagedyrking, og det kan være moderne takfarmer, kombinert landbasert fiskeoppdrett og grønnsaksproduksjon, dyrking i parselhager, takhager, felleshager, pallekarmer og på balkonger.

Strategien har tre målsettinger:

1. Bærekraftig by- og stedsutvikling
2. Økt kunnskap om bærekraftig matproduksjon
3. Økt bærekraftig verdiskapning og næringsutvikling

I detaljreguleringsplanen for Vågsbygd Torv er det lagt til rette for urbant landbruk. I utomhusplanen er det vist hvor det er tenkt etablering av en dyrkingshage/frukthage. Her kan det utformes et dyrkingsareal med drivhus, pallekarmer, urtekasser, kjøkkenhage, frukttrær og bærbusker. Dette er tenkt som en felles hage for beboerne i området. I tillegg er det mulighet for å beplante de øvrige utearealene med bærbusker og andre spiselige vekster. Beboerne kan selvsagt også dyrke mindre vekster på egne balkonger.

Tiltakene som er redegjort for ovenfor øker bærekraften innenfor temaene som er nevnt i strategien:

- Helse – mer fysisk aktivitet, kontakt med naturen og god rekreasjon
- Matsikkerhet og beredskap i form av dyrkingskompetanse
- Sosial samhandling og integrering
- Klima og miljø ved å legge til rette for kompostering og biologisk mangfold
- Byplanlegging gjennom gode og grønne utearealer og klimatilpasset bebyggelse

4.4 Samferdselsanlegg – mobilitet

Planområdet er svært godt dekket av kollektivtransport. Det er mindre enn 200 meter til nærmeste holdeplass i Kristen Flagstads vei. Stamrute M1 og M2, samt rute 12 og lokale ruter i Vågsbygd betjener planområdet. De tre pendelrutene mot Kristiansand sentrum har en grunnfrekvens på 3 avganger pr. time i hver retning, og 6 avganger pr. time i morgen- og ettermiddagsrushet.

Planforslaget medfører ingen endringer for bussens fremkommelighet (medfører ikke kø, omlegging av ruter eller holdeplasser) og det vil ikke utløse behovet for nye holdeplasser eller annen infrastruktur for kollektivtransport. Planforslaget styrker kollektivtransporten ved å gi økt befolkningsgrunnlag i umiddelbar nærhet til eksisterende linjer.

Planområdet har god tilknytning til lokalt nettverk av gang- og sykkelveier, og sykkelspressveien langs Vågsbygdveien ligger bare 500 meter unna. Det er flere tilrettelagte kryssingssteder av de mest trafikkerte veiene, hvorav noen av dem er planskilte. Planforslaget oppruster den eksisterende gangaksen mellom Nordre Hovedgårdsvei og Kirsten Flagstads vei, tvers gjennom planområdet.

Kjøreadkomst til planområdet er fra Kristen Flagstads vei, inn på Nordre Hovedgårds vei og stikkvei nordover inn i planområdet.

Varelevering løses fra eksisterende, nedlagte busslomme (brukes ikke i rutetraffikk) i Kristen Flagstads vei. Denne er like utenfor næringsarealene, og varelevering vil da forgå over fortauet. Denne løsningen medfører at det ikke er behov for noe varelevering på internveiene fra sør.

Krav til bil- og sykkelparkering er angitt i kommuneplanens bestemmelser §11.

Planområdet ligger i mellomsonen, hvor følgende krav gjelder:

Typer nybygg	Bilparkering	Sykkelparkering
Boligbebyggelse	1 bil pr. bruksenhet, på fellesareal eller egen tomt. Pluss 0,25 biler pr. bruksenhet for gjesteparkering som skal være skiltet og tilgjengelige hele døgnet.	Minimum 2 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd.
Kontor	Maks 1 pr. 100 m ² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.	1,5 pr. 100 m ² bruksareal. Plassen skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvinett og personalinngang.

Forretning	3 - 5 pr. 100 m ² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold.	1,0 pr. 100 m ² bruksareal
Industri og lager	Maks 1 pr. 200 m ² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.	Inegnet krav

Planforslaget utfordrer kommuneplanen i positiv retning når det gjelder parkering. Planforslaget legger til grunn 0,75 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Grunnlaget for å ha en lavere parkeringsdekning enn kravet i kommuneplanen, er planområdets gode lokalisering i byrommet, i umiddelbar nærhet til Vågsbygd senter og svært gode tilgjengelighet til fots, med sykkel og med buss. Det vurderes at de fleste daglige reisene til de fremtidige beboerne har svært gode muligheter til å utføres uten bil.

I tillegg planlegges det for en sambruk av parkeringsplasser for ansatte i kontor- og næringsbedriftene, kunder og besøkende. Dette er mulig i praksis da disse formålene i stor grad har etterspørsel etter parkering til ulike tider av døgnet. Ved sambruk unngår man å overdimensjonere parkeringsanlegget, og unngår og gi en reell parkeringsdekning som er høyere enn kravene i kommuneplanen. Det planlegges for 40 plasser totalt til disse formålene i planområdet. I tillegg skal tiltakshaver yte bidrag til etablering av 20 parkeringsplasser på parkeringsområdet i Nordre Hovedgårdsvei, like sør for planområdet.

40 p-plasser innebærer 0,25 besøksplasser pr. boenhet og 0,8 plasser /m² næring dersom maksimumsareal for næring nyttes fullt ut. Ved å regne inn de 20 plassene på sørsiden er dekkningen ved full utnyttelse 1,2 plasser/100 m² næring. Forslagsstiller er av den oppfatning at dette innebærer en god parkeringsdekning ut fra at området har en svært god kollektivdekning og at det skal tilrettelegges for redusert bilbruk. Fellesbruken av parkeringsplassene er både god arealbruk og god økonomi. Det er for øvrig en klar sammenheng mellom bilbruk og tilgang til parkering, og planforslaget vil med redusert parkeringsdekning i forhold til kommuneplanens krav være et riktig skritt i retning av mer bærekraftige transportløsninger.

Det er over 500 tilgjengelige parkeringsplasser like utenfor planområdet, og det vil derfor ikke være nødvendig å etablere flere enn 40 parkeringsplasser i planområdet, selv om forretningsandelen skulle øke.

All parkering i planområdet løses i parkeringskjeller.

Det er beregnet at planforslaget vil generere en trafikkøkning på 600 kjøretøy pr. døgn. Næringsvirksomheten vil alene stå for over halvparten av disse bilturene. Flere av bilturene til næringsvirksomheten vil ikke gå inn i selve planområdet, da det også er mulig å parkere rett utenfor planområdet ved Vågsbygd senter og parkeringsplassen i Nordre Hovedgårdsvei.

Trafikkøkningen som følger av planforslaget utgjør kun en liten andel av den samlede trafikkmengden i området, og vil i hovedsak ikke medføre dårligere trafikkavvikling. I

krysset Nordre Hovedgårds vei x Kirsten Flagstads vei, vil belastningsgarden være mindre enn 0,2 (80% restkapasitet) i ettermiddagsrushet. Lumberkrysset er i dag allerede høyt belastet i ettermiddagsrushet, og det forekommer køer i alle tilfarter. Kapasiteten ut fra Kirsten Flagstads vei er i ettermiddagsrushet sterkt redusert grunnet tett trafikk i Vågsbygdveien. Den lille trafikkøkningen kan dermed gi et lite utslag i Kirsten Flagstads vei i tidsrommet køene allerede finnes i dag. I de andre tilfartene, og ellers på døgnet vil ikke trafikkøkningen ha noen betydning for trafikkavviklingen.

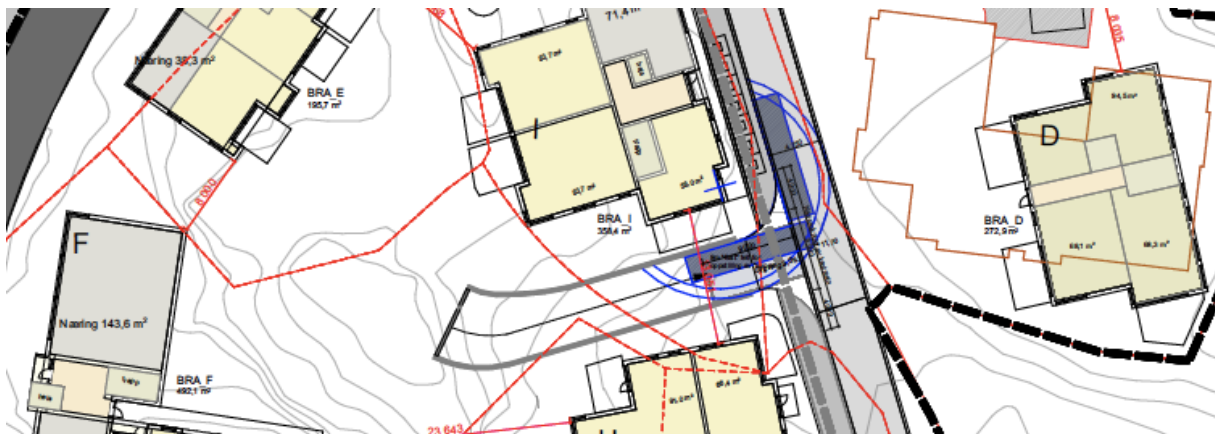
Planområdet ligger mindre enn 300 meter i luftlinje fra både barne-, ungdoms-, og videregående skole, og det er godt tilrettelagt for gående- og syklende mellom planområdet og skolene. Barneskolen ligger på samme side av Kirsten Flagstads vei som planområdet. En av rutene til barneskolen går utelukkende på gang- og sykkelvei, uten å krysse noen bilveier. Ungdoms- og videregående skole ligger på motsatt side av Kirsten Flagstads vei. Kryssingen kan foregå på overgangsbros ved bussterminalen, eller i gangfelt ved vestre hjørnet av parkeringsplassen til Vågsbygd senter. Begge disse rutene over Kirsten Flagstads vei kan benyttes både til ungdoms- og den videregående skolen. Med tilrettelagt kryssing (bro eller gangfelt) av den mest trafikkerte bilveien, vurderes trafikksikkerheten å være ivaretatt. Planforslaget vil ikke medføre at skoleveiene må utbedres.

Se mobilitetsplanen (ViaNova, 22.02.2021) for ytterligere beskrivelser av planområdets mobilitet.

4.5 Teknisk infrastruktur

4.5.1 Avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til nedgravde avfallscontainere. Det avsettes plass til syv containere (to for restavfall, to for papp og papir, og en for hver av bioavfall, plast og glass og metall) på venstre side av adkomstveien, like etter nedkjøring til parkeringskjelleren. Containerne er plassert etter nedkjøring til parkeringskjeller, da det er lite trafikk på innsiden. Renovasjonsbilen blir stående i veibanen når den tømmer, men den vil den ikke medfører problemer for øvrig trafikk. Det vil fortsatt være god plass til å passere renovasjonsbilen med bil, sykkel og til fots. For å etablere sikker snuplass for søppelbilen etableres det snumulighet før nedkjøring til parkeringskjeller ved at avkjøringen utvides til å bli en snuhammer som en del av o_SKV3.



Snumulighet for søppelbil

4.5.2 Veg

Det foreslås ny kommunal atkomstveg med fortau inn i området frem til gatetunet. Det etableres vendehammer i dette området. Det blir avkjøring fra kommunal veg til privat P-kjeller.

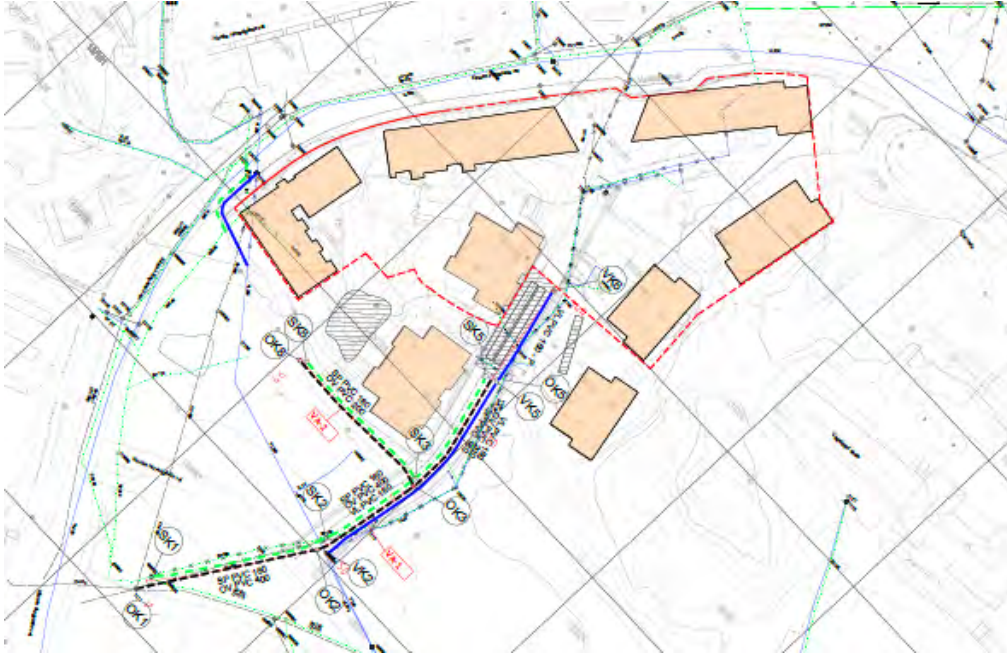


Veglinjen er tilpasset tilstøtende planer for parkanlegg og ny kommunal parkeringsplass ved Nordre Hovedgårds vei.

4.5.3 Vann og avløp

Det legges nye lendinger for vann, spillvann og overvann i planområdet, som erstatter dagens kommunale ledninger. De nye ledningene legges i hovedsak i ny adkomstvei. Vannforsyning løses med ledningsdimensjon Ø160 fra overordnet vannledning i Kirsten Flagstads vei, litt sør for kryss med Nordre Hovedgårdsvei. Lengde omtrent 100 m. Overvannsledning Ø200 følger samme trase som vannledning til eksisterende kommunale overvannsledninger. Spillvannsledning Ø160 følger også samme trase til eksisterende kommunale spillvannsledninger.

Videre må noen eksisterende ledninger legges om i det vestre hjørne av planen (område BKB2).



Utbyggingen vil kunne medføre behov for endringer eller oppgraderinger på kommunalt ledningsnett eller pumpestasjoner. Endelig behov og avklaring av planområdet andel av dette vil bli avklart som en del av den videre planprosessen.

Nettstasjon for energiforsyning tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

4.6 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger



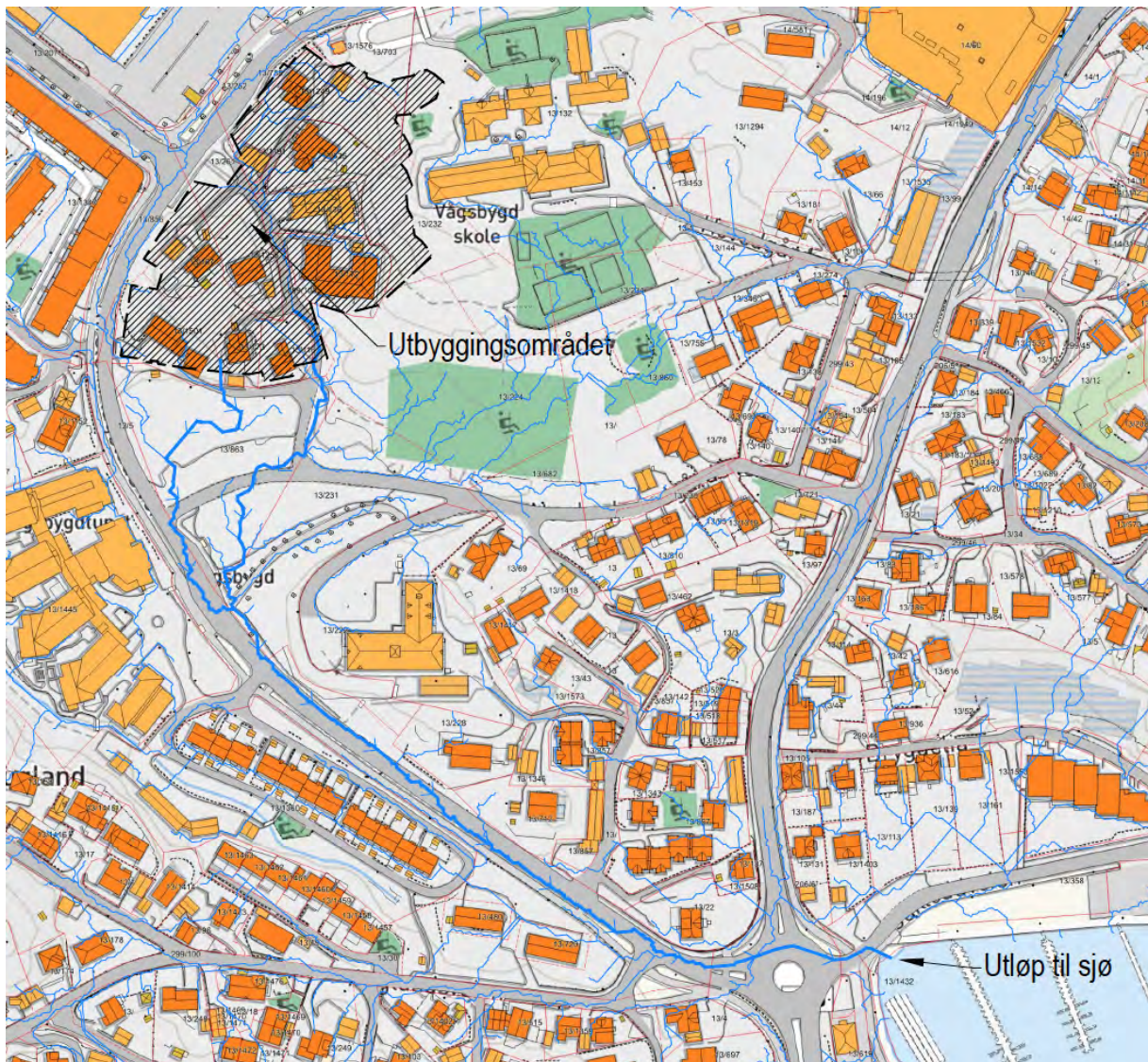
Utbygging av området medfører noe økt avrenning. Det etableres åpne og lukket infiltrasjon/fordrøyningsløsninger i planområdet for å tilfredsstille kommunens krav om

maksimalt påslipp til kommunal overvannsledning på 25 l/s. Løsningene er beregnet til å håndtere en 50-års nedbørshendelse. Plassering av fordrøyningsanlegget er foreslått i kommunal veggrunn da parkeringskjelleren begrenser andre muligheter.

For ytterligere beskrivelse og beregninger for valgte løsninger, se overvannsnotatet (ViaNova, rev. 08.02.2021). Ingeniørvesenet har ved epost 19.02.2021 gitt tilbakemelding om at planen gir en forsvarlig håndtering av overvann.

Utbyggingen fører til forflytning av flomveier innenfor utbyggingsområdet. Flomveiene samles og treffer eksisterende flomveier sør i utbyggingsområdet og følger eksisterende flomveier til sjø. Dette vurderes som en akseptabel endring. Nedbørsfeltene tilknyttet de ulike flomveien er tilnærmet like store etter utbygging som i dag.

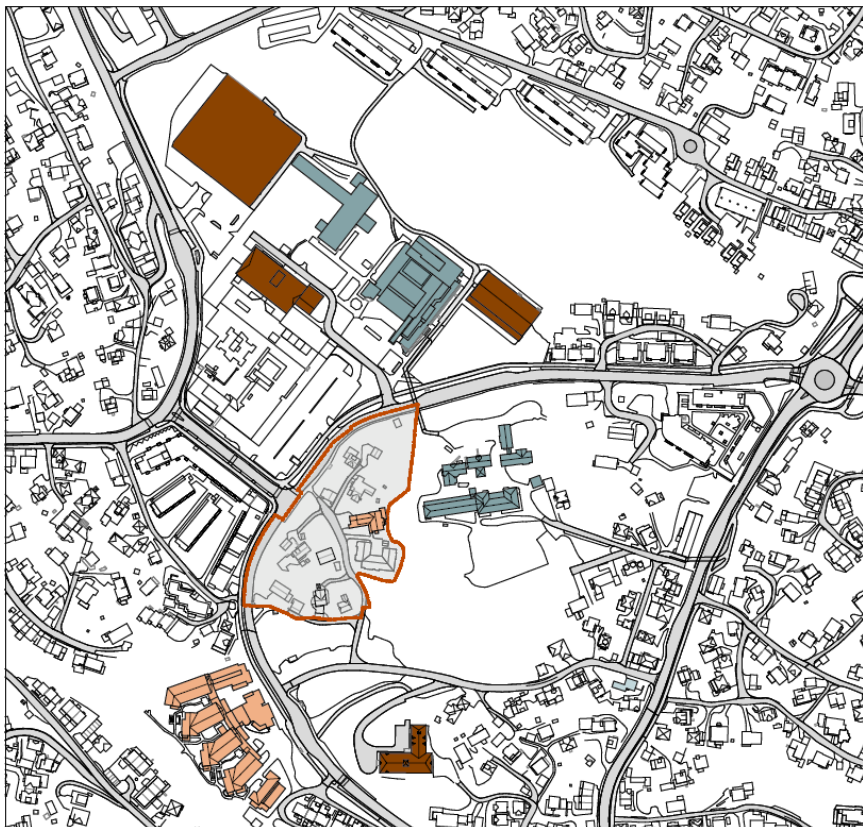
Foreslåtte avbøtende tiltak sikrer at utbyggingen ikke fører til økt flomproblematikk utenfor utbyggingsområdet.



Flomvei til sjø

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

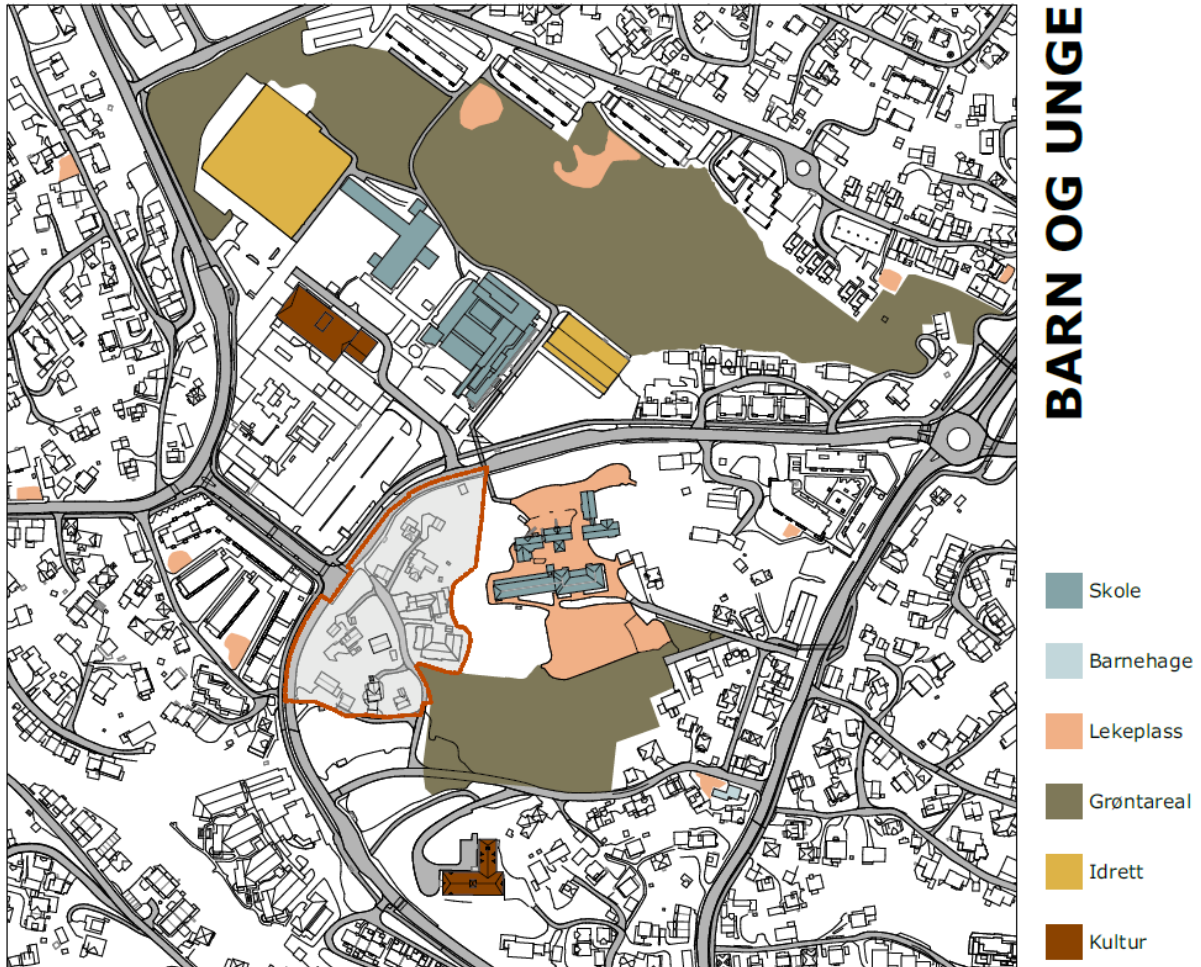
Planforslaget utløser ikke krav om ny sosial infrastruktur i form av skoler, barnehager eller omsorgsinstitusjoner. Bydelen har god dekning innenfor disse områdene, og det er gode interne kommunikasjoner slik at både skoler, barnehager og helse-/omsorgssentra er godt tilgjengelig. Planområdet har tilgang til etablerte tilbud i bydelen, bl.a kulturskole og idrettslag. Kulturskolen Knuden holder til i Vågsbygd kultursenter hvor de har et bredt undervisningstilbud i tillegg til undervisning i Kvadraturen. Kultursenteret har i tillegg bibliotek og svømmehall. IK Våg har et omfattende tilbud til barn og unge i og rundt Vågsbygd Stadion, Vågsbygd Idrettshall og skolene rundt Vågsbygd Senter. Det er gode offentlige kommunikasjoner til Kristiansand sentrum for større kulturaktiviteter som kino, teater, konserter mv.



SOSIAL INFRASTRUKTUR

- Barnehage
- Skole
- Idrett og kultur
- Helse

4.8 Barn og unges interesser



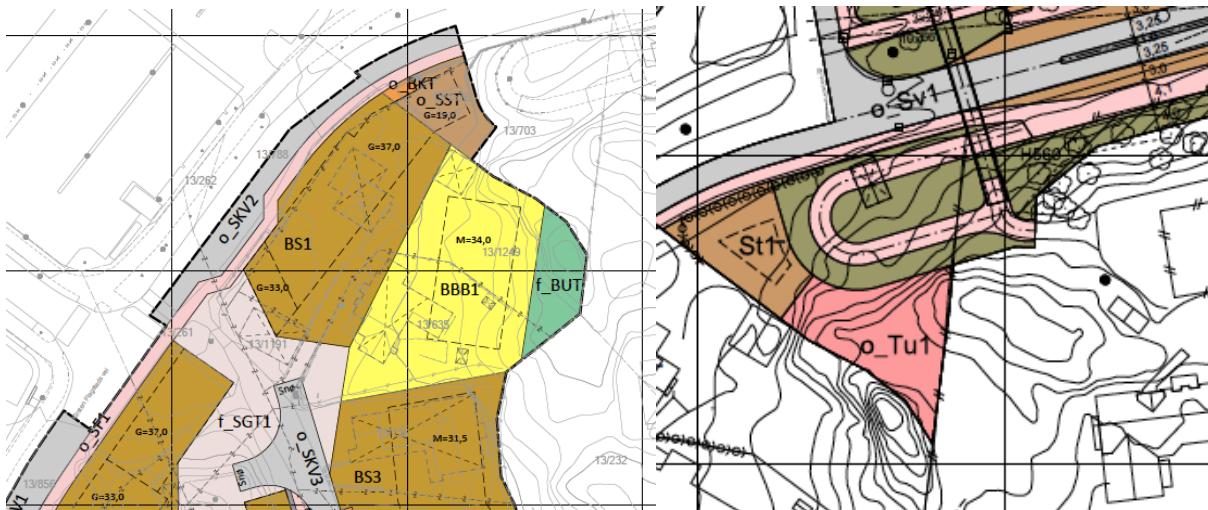
4.8.1 Generelt

Planområdet og tilgrensede arealer er viktig for barn og unge i området. Nordre hovedgårdsvei benyttes som snarvei mellom kirken og senteret, samt for en rekke andre formål i området. Det er i tillegg snarveier inn i skogholtet rundt skolen, og det er etablert lekeområder i denne tilknyttet skolen. Sørøst for planområdet ligger et større idrettsanlegg, og det planlegges etablert nærmiljøpark her. Planen understøtter disse arealene ved at blant annet skoleveien gjennom området får en trafikkisikker og god utforming. Det legges opp til gode og trafikkisikre krysninger av hovedveier, og trafikk til og fra nærmiljøpark og idrettsanlegg vil dermed bli trafikkisikker.

Vågsbygd skole, Fiskå skole og Vågsbygd videregående skole utgjør et komplett skolemiljø, og kulturskole og bibliotek i Vågsbygd senter er andre svært viktige tilbud til barn og unge. Det er også barnehager i området, men disse er mindre og fordelt mer utover i området. Alle skolene og tilbudene til barn og unge i området vil bli styrket som følge av planen, og for fremtidige beboere i området vil det å ha et komplett skoletilbud i området være svært attraktivt.

Skolegården til Vågsbygd skole strekker seg naturlig ut i skogområdene rundt skolen. Planen har lagt stor vekt på at disse arealene blir opprettholdt og at de kvalitetene som ligger i skolens nærområder blir ivaretatt. For å sikre at det blir en god avstand mellom planlagt bebyggelse og skolens uteareal er det lagt inn et «bufferareal» mellom BBB1 og

skolen, f_BUT. Dette arealet blir en forlengelse av tilsvarende areal i plan 1330, Vågsbygd kollektivterminal (o_Tu1).



Utsnitt av plankartet og av plan 1330

Barn og unge benytter i stor grad også kjøpesenteret, og det bør legges opp til gode trafikksikre krysningspunkter ift Kirsten Flagstads vei.

Selve planområdet er stort sett privatisert og ikke tilgjengelig for lek og aktivitet. Planen åpner opp dette området, og det legges til rette for gode allment tilgjengelige uteområder. Selv om disse er private, vil de være åpne mot offentlige arealer, og det planlegges at det ikke skal være avstengte og private hager i planområdet. Det nye torget med tilhørende servicefunksjoner vil kunne være en spennende møteplass for litt eldre barn og ungdommer utenom skoletid.

Det skal etableres sandlekeplass innen planområdet. I tillegg skal det i planen sikres opparbeidelse av nærmiljøpark like inntil planområdet. Disse områdene vil ha god tilgjengelighet både gjennom og til og fra planområdet og vil ha en helårlig bruk. Sol- og skyddeforholdene er gode, og områder som benyttes av barn og unge ligger godt skjermet for biltrafikk, støy og luftforurensing.

Det er forslagsstillers oppfatning at planforslaget sikrer barn og unges oppvektstilkår på en god måte. Planen hensyntar barn og unges bruk av området på en god måte, og ulike aldersgrupper blir godt ivaretatt. Planen tar ikke i bruk lekearealer til byggeformål, og det utløses derfor ikke krav om erstatningsarealer.

4.8.2 Skoleveier i området

Planområdet ligger mindre enn 300 meter i luftlinje fra både barne-, ungdoms-, og videregående skole. Det er flere ruter mellom skolene og planområdet (se figur 10 på neste side). De fleste rutene er mulige å både gå og sykle. Den korte avstanden fører trolig til at de fleste velger å gå.

Barneskolen ligger på samme side av Kirsten Flagstads vei som planområdet. En av rutene til barneskolen går utelukkende på gang- og sykkelvei, uten å krysse noen bilveier. Ungdoms- og videregående skole ligger på motsatt side av Kirsten Flagstads vei.

Kryssingen kan foregå på overgangsbro ved bussterminalen, eller i gangfelt ved vestre hjørnet av parkeringsplassen til Vågsbygd senter. Begge disse rutene over Kirsten Flagstads vei kan benyttes både til ungdoms- og den videregående skolen.

Skoleveier er vist på kartskisse i kapittel 4.4.

4.9 Universell utforming

Planen legger til rette for god orientering og veifinning for gående i bygninger og uteområder. Torget blir det sentrale orienteringspunktet i planen, og får en utforming som ivaretar alle krav til god orienterbarhet og tilgjengelighet. Nye veier og ferdselsårer utformes med hensyn til god orienterbarhet, gode stigningsforhold og med god belysning på kvelds- og nattestid.

Det er krav om universell utforming på felles uteareal for boligene, og uteareal ved publikum og arbeidsbygninger. I praksis vil hele planområdet få krav til universell utforming av utearealene.

Ulik materialbruk vil på forskjellig vis markere ledelinjer og viktige orienteringspunkter og det benyttes markeringsfelt med ulike taktile elementer slik at også synshemmede får gode muligheter til å ta seg frem i området. Alle materialoverganger og høydeforskjeller tilpasses bevegelsehemmede og rullestolbrukere. Det vektlegges et godt samspill mellom materialer, formgivning og belysning slik at utearealene skal kunne fungere i alle årstider og i ulike lysforhold. Stigningsforhold og forslag til materialbruk fremkommer på utomhusplanen.

Kommunenplanens bestemmelse om minimum 70 % tilgjengelige boenheter vil bli oppfylt i planforslaget. Da boligene etableres i fleretasjesbygg med krav om heis, vil teknisk forskrift naturlig bidra til at tilgjengelighetskravet oppfylles. I tråd med Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift skal alle publikums- og arbeidsbygg være universelt utformet.

4.10 Kulturminner

Planområdet har ingen registrerte kulturminner, og dette er således ikke tillagt vekt i prosessen. I planområdets influensområde er det viktig å hensynta Vågsbygd kirke som landemerke i området. Dette har det fra kirkens side vært poengtert, og planforslaget tar opp i seg siktlinjer og underbygger kirkens viktige rolle som landemerke og kulturbærer i Vågsbygd.

Minsteavstand til kirken er i overkant av 100 meter og således ikke i konflikt med minstekravet på 60 m.

4.11 Næringsinteresser

Fra kommunens side er planområdet utpekt til å være en del av det sentrale næringsområdet i bydelen Vågsbygd. Dette innebærer at kommunen ønsker en stor grad av handel, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser lokalisert i planområdet. Kombinasjonen

av boliger og næringsvirksomhet genererer økt aktivitet og fremmer en god næringsutvikling i bydelen. Foreslått arealbruk i planområdet vil legge til rette for etablering av ulike næringsinteresser, med unntak av større, bilbaserte handelsbedrifter. Disse lokaliseres primært i eksisterende senterdannelser i Vågsbygd senter og på Lumberområdet. Planen vil ha en positiv ringvirkning på både eksisterende og nye næringsvirksomheter, og underbygger kommunens overordnede målsettinger om utvikling og fortetting rundt eksisterende senterdannelser.

4.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og følger som vedlegg til planen. Området ligger i kommuneplanen som senterutviklingsområde, og er derfor i overordnede planer vurdert i henhold til sårbarhet og risiko. ROS-analysen som følger planen viser at det er få større risikofaktorer i området også på detaljnivå, og innenfor de enkeltområder der det synes nødvendig å gjøre tiltak er dette beskrevet i planbeskrivelse eller i egne rapporter.

4.13 Naturmangfold

4.13.1 Sammendrag

Det foreligger detaljert rapport fra Prosjektgruppen AS datert 06.07.2020. Her oppsummeres bare det vesentligste.

I tilknytning til detaljplanområdet er det tidligere registrert en forekomst av den rødlistede arten dvergstanksopp. Funnet er vurdert til å være betinget av at artens foretrukne habitat overlapper med forholdene man kan finne i hageavfallshauger. Det er registrert flere ulike fremmede arter, alle med høy eller svært høy risiko. Flere fremmede arter vokser flere steder innenfor planområdet. De er også relativt hyppig forekommende utenfor. Område er et gammelt villahageområde, og det er sannsynlig at de fleste fremmede artene stammer fra hager i området. En fjerning av alle fremmede arter vurderes til å ha relativt lite for seg all den tid de også finnes på naboeiendommene. De utgjør mao. ikke en spredningsfare til nye områder lokalt. Konklusjonen blir at hvis det skal fraktes ut masser med planterester, så skal det foreligge en tiltaksplan for å hindre at de fremmede artene sprer seg til nye områder. Samlet sett vurderes det ikke til å være spesielle forekomster av elementer som skal ivaretas av naturmangfoldloven, når det er kontroll på evt. masser som transporteres ut.

4.13.2 Lovgrunnlaget

Et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag skal ligge til grunn før det offentlige tillater tiltak som påvirker det biologiske mangfoldet. Dette innebærer at det må foreligge kunnskap om hva som finnes og hvordan det vil gå med det biologiske mangfoldet etter at tiltaket eventuelt blir gjennomført. Dette fremgår både av [forvaltningsloven § 17](#) om *forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt* og naturmangfoldloven § 7 om *prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*.

Det er ved befaring og kontroll i relevante databaser foretatt registrering av naturmangfoldet i området, og det er gjort en vurdering av forekomstene etter naturmangfoldlovens § 8-12.

4.13.3 Gjennomgang av kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldlovens § 8

Vegetasjonsmessig er planområdet preget av at det er eksisterende boligområde med mye forskjellig hagevekster, mer eller mindre velholdt.

Samlet sett er det viktigste i dette området å ha kontroll på de fremmede artene slik at disse ikke sprer seg til nye områder. Dvergstanksoppen er ikke gjenfunnet etter 1996. Den kan trolig gjerne finnes i området fortsatt i og med at det er en del av byen med mange hager og trolig også mange komposthauger med nedbrutt plantemateriale.

Økosystem er vurdert. Planområdet inngår opprinnelig i et kystnært skoglandskap men er sterkt preget av den utbygging som har skjedd i området.

4.13.4 Fremmede arter

Innenfor planområdet er det registrert flere arter på fremmedartslista som bulkemispel, rynkerose, forvalurt, fagerfredløs og rødhyll.

4.13.5 Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens § 8-12

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

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

Etter § 10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes.

Når kunnskapsgrunnlaget er godt er det mulig å vurdere samlet belastning.

Samlet belastning ved realisering av planen vurderes som akseptabelt. Det er ingen naturmangfoldverdier som blir berørt på en negativ måte av at planen realiseres. Det er en del fremmede arter innenfor og inntil området som kan bli påvirket. Det vil være viktig at disse ikke spres til nye områder ved anleggsarbeidene.

§ 11 Bestemmelsen om kostnader ved miljøforringelse kan komme til anvendelse.

Det vil ikke være noen miljøforringelse som følge av planarbeidet hvis fremmede arter håndteres korrekt.

4.13.6 Håndtering av svartelistede arter

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er relevant for planforslaget som fremmes.

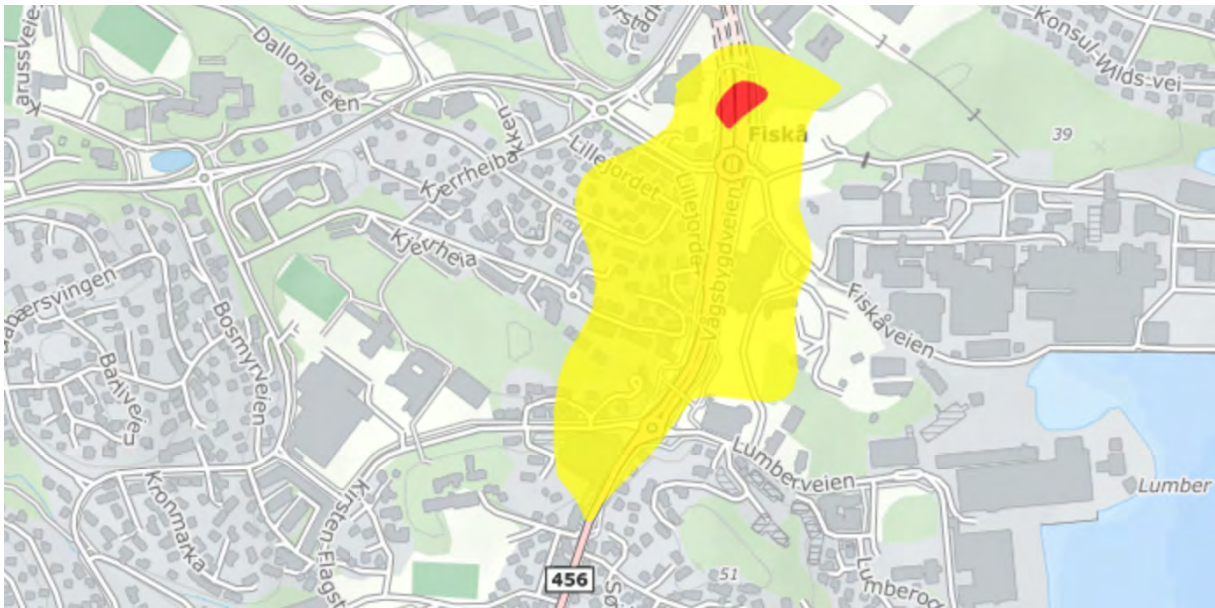
Ved bygge- og anleggsarbeider, så må håndtering av fremmede arter vurderes. Alle de registrerte artene er kategorisert med høy eller svært høy risiko.

Som et virkemiddel for å hindre at noen av de fremmede artene sprer seg til nye områder, så bør ikke masser med planterester fraktes ut av området uten at det foreligger en tiltaksplan. Hvis massene disponeres innenfor planområdet, så vurderes det at tiltaksplan ikke er nødvendig.

4.14 Landbruk

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av landbruksjord til bebyggelse. Området er i sin helhet avsatt til bebyggelse i kommuneplanen.

4.15 Luftkvalitet



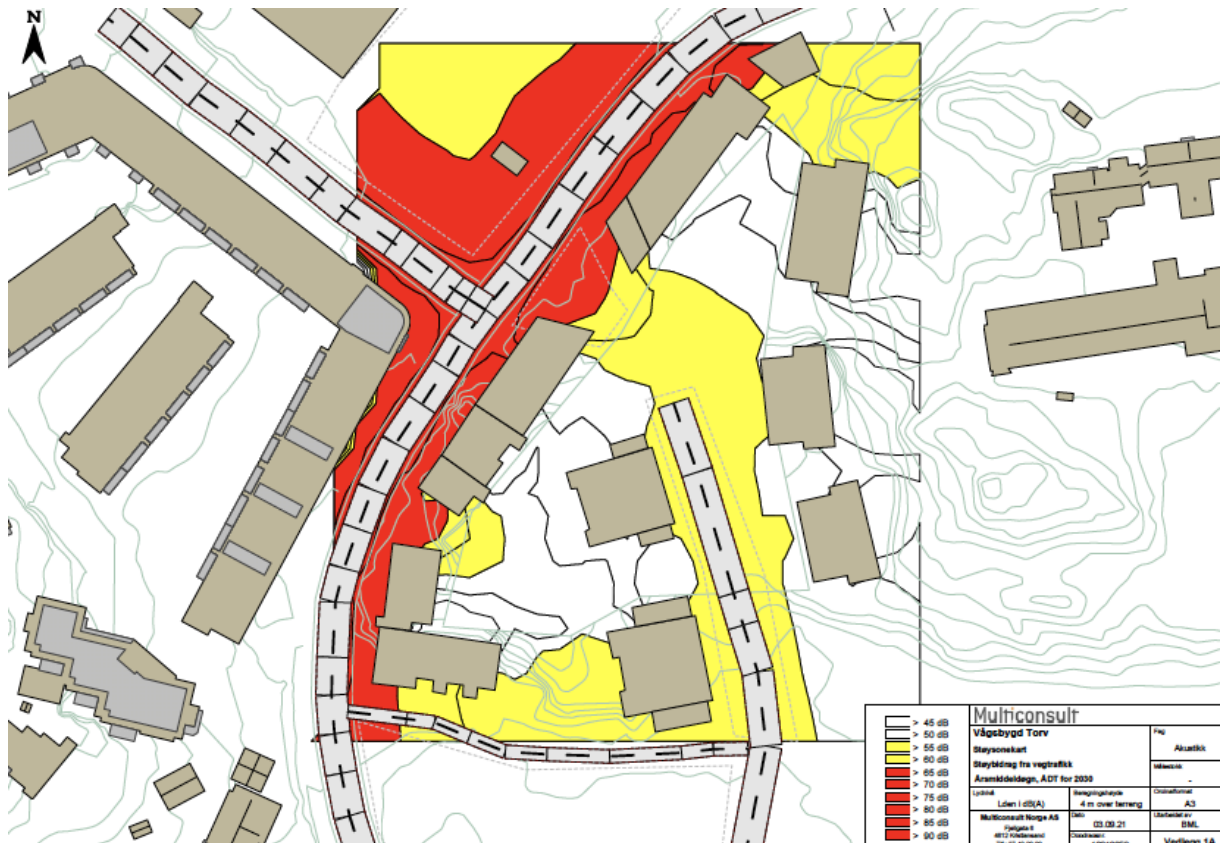
Hovedkildene til luftforurensning i Kristiansand er utslipp fra transport og vedfyring. De viktigste komponentene som overvåkes fra disse luftforurensningskildene er svevestøv (PM₁₀), nitrogendioksid (NO₂) og benzen. De to målestasjonene i Kristiansand ligger i Kvadraturen, langt fra planområdet. Planområdet ligger for øvrig langt unna større trafikkårer og industrianlegg med utslipp til luft, og det vil derfor ikke ut fra tilgjengelige data være behov for tiltak mhp luftkvalitet. Områdets lokalklima er av en karakter som gir liten risiko for stillestående luft, og lokal forurensning fra f.eks vedfyring vil derfor i liten grad være en fare. Det er forslagsstillers oppfatning at anbefalingene i T-1520 Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging blir ivaretatt.

4.16 Lyd og støy

4.16.1 Generelt

Multiconsult har utført beregninger og vurderinger av vegtrafikkstøy for den planlagte bebyggelsen. Disse vurderingene er oppsummert i rapport 10219052-RIA-NOT-001 datert 08.09.20. Rapporten er revidert 03.09.2021 etter høring.

Området hvor bebyggelse ønskes oppført er i kommunedelplan angitt som et sentrumsområde. Retningslinjen T-1442 åpner for oppføring av støysensitiv bebyggelse (herunder boliger) i sentrumsområder. Den støyfaglige utredningen synliggjør støynivå utenfor fasade av de ulike bygningene, samt at støy på uteoppholdsarealer er vurdert. Ved bygging i rød støysone holder T-1442 fram at man bør sikre gode støyforhold på uteplasser samt vurdere om boenheter kan ha en stille side. Det er derfor lagt vekt på å belyse hvilke tiltak som sikrer både gode uteområder og «stille side» for bebyggelsen, ved bygging i rød støysone.

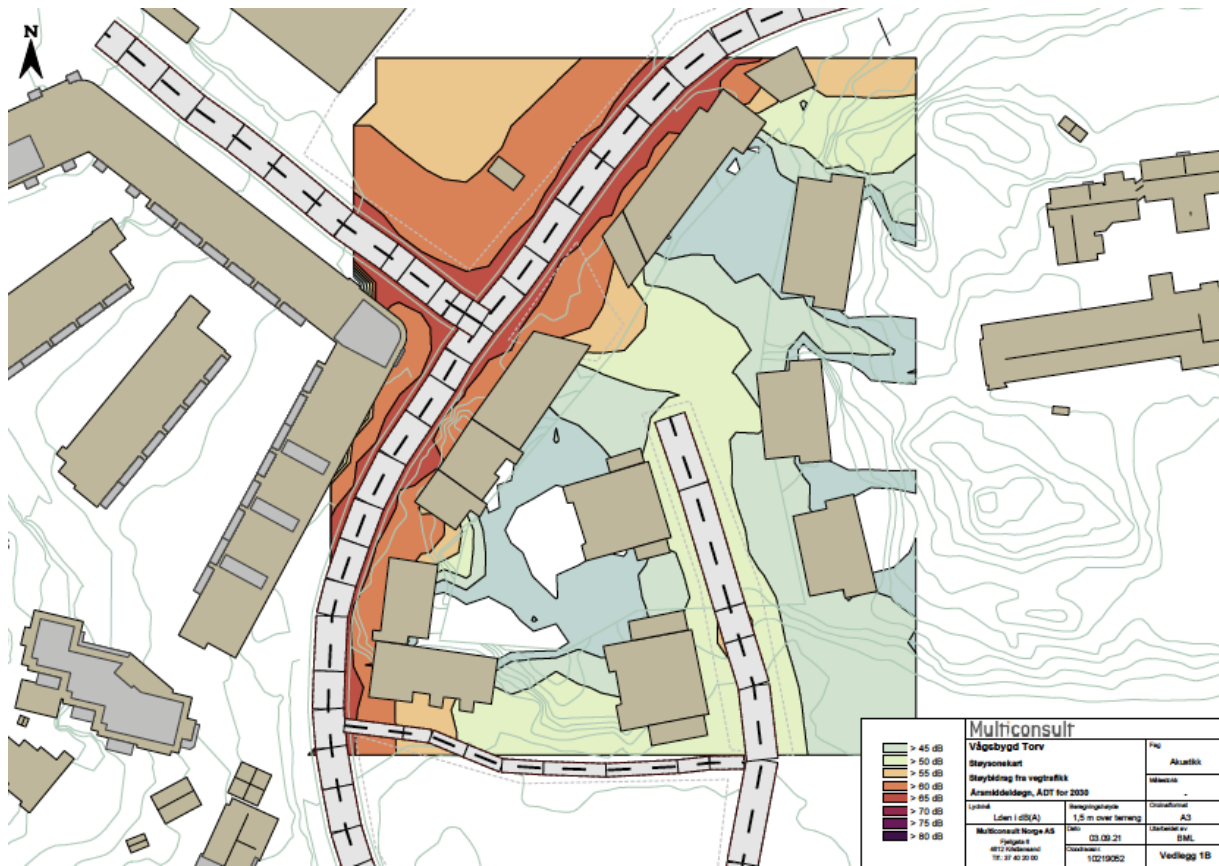


Utsnitt av støykart

4.16.2 Uteoppholdsarealer og støy

Veiledningen M-128 holder fram at boenheter skal ha tilgang til et uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold, som da enten er privat balkong/terrasse eller felles uteoppholdsareal. I denne planen vil det bli etablert stort felles uteområde mellom bygningene som har gode og tilfredsstillende støyforhold. Det er i tillegg lagt opp til balkonger på «stille side» av flere av bygningene (bygg A og E), hvor støyforholdene også er tilfredsstillende. For bygg F anbefales private uteplasser å ha hel eller delvis innglassing. Det vil være en god støymessig kvalitet for planen at man både har private uteplasser med gode støyforhold samt at det er tilgang til stort felles uteområde mellom byggene som ligger meget godt skjermet for trafikkstøy. Utformingen av bebyggelsen som en støyskjerm langs veg er gunstig, og gir gode støyforhold for felles uteområder.

Se ellers kart under pkt 4.3.6.



Støyforhold på utearealer

4.16.3 Stille side for boenheter

Hensikten med en stille side for boenheter hvor L_{den} er 55 dBA eller lavere, har vært at beboere skal kunne luften med åpent vindu mot en slik side uten å bli vesentlig sjenert av støy. Med dagens forskrifter bygges nye leiligheter med balansert ventilasjonssystem, slik at behovet for stille side av den grunn ikke er like kritisk som før. I noen utbyggingssaker har kommuner lagt til grunn at det er nok at en viss andel av boenhetene har «stille side». I denne plansaken anbefales det av Multiconsult at boenheter ut mot veg (i bygg A, E og F) utformes gjennomgående, slik at de får en stille side. Midt inne på tomte bør man også legge opp til at boenheter har en stille side, selv om forholdet for disse boenhetene vurderes som mindre kritisk. Ikke gjennomgående boliger bør legges med fasade kun mot stille side.

4.17 Anleggsfasen

4.17.1 Generelt om anleggsfasen

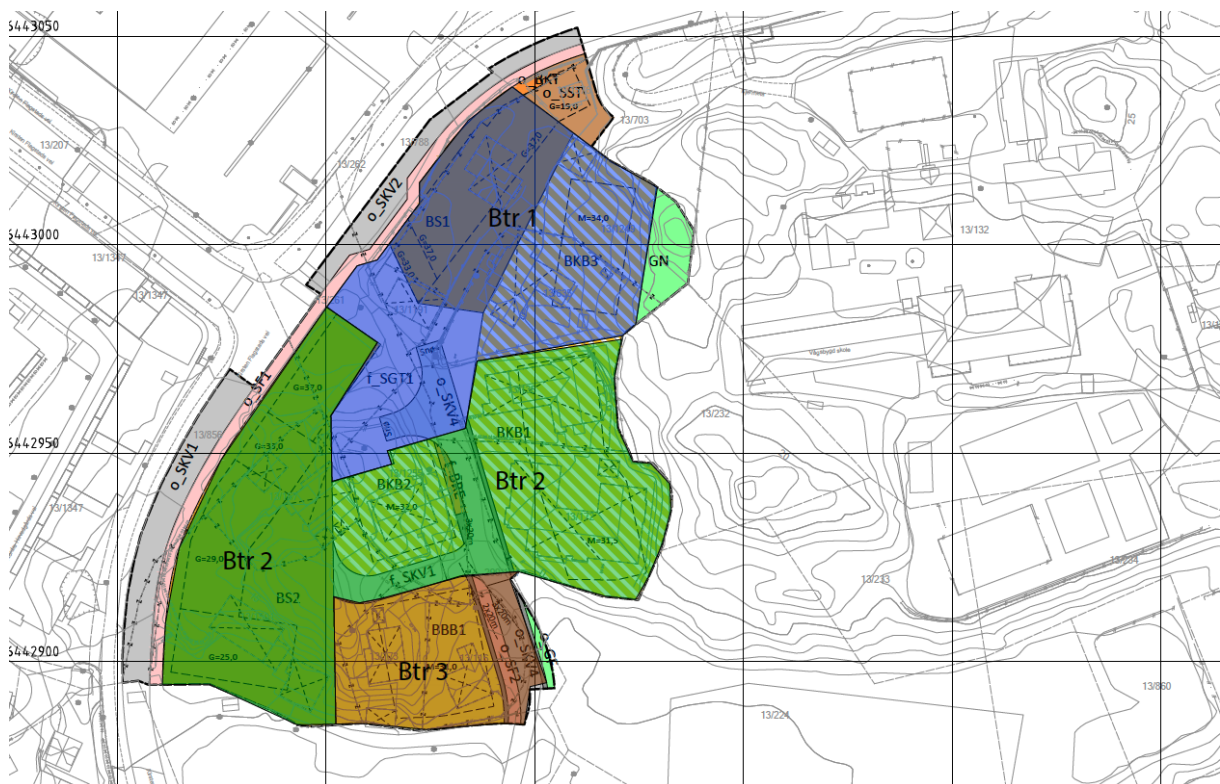
Store deler av arbeidet vil falle inn under T-1442 sine bestemmelser i pkt 4.3 om mindre arbeider, det vil si at store deler av arbeidet utføres på hverdager i perioden 07-19. Svært støyende operasjoner vil i tillegg forsøkes lagt til tidspunkter som gir minst mulig sjenanse for omgivelsene. Eventuelt spunting vil foregå etter metoder som ikke skaper vesentlig støy eller vibrasjoner utover det minimum som er nødvendig.

Sikkerhet for beboerne vil bli ivaretatt gjennom inngjerding og sikring av byggeplass, og det vil bli lagt vekt på at så mye som mulig av tilhørende uteareal blir opparbeidet fortløpende.

Ved gjennomføring av planlagte arbeider ny veiforbindelse, ny infrastruktur, opparbeidelse av byggegrunn og etablering av grøntområder legges følgende kriterier til grunn:

- Tillkomst til eksisterende boliger og formålsbygg må holdes åpne gjennom hele anleggs- og byggeperioden.
- Miljøbelastningene skal begrenses så langt mulig gjennom hele anleggsfasen.
- I byggefasen (boligbygging) skal all infrastruktur og alle fellesområder være etablert.

4.17.2 Byggetrinnsoppdeling



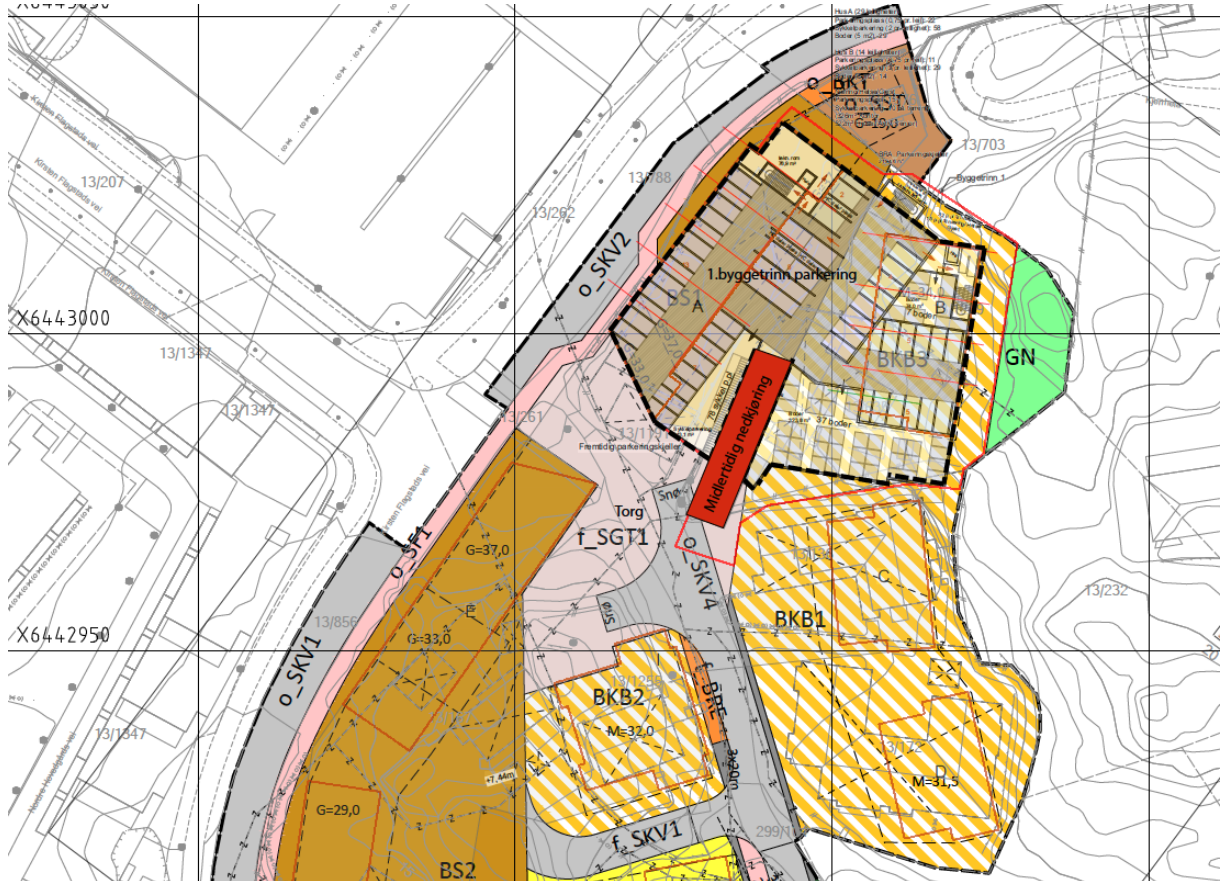
For å sikre en god gjennomføring av prosjektet er det utarbeidet en foreløpig byggetrinnsoppdeling. Rekkefølgekravene i planbestemmelsene hensyntar en trinnvis utbygging som samtidig ivaretar nødvendig atkomst og infrastruktur i byggefasen.

Rekkefølgekravene tar utgangspunkt i at feltene BS1 og BKB3 skal bygges ut først, og at dette kan gjøres samtidig som eksisterende veg beholdes, men utvides i sør ved o_SKV4. Torget vil bli delvis opparbeidet som en del av dette byggetrinnet, men midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller samt nødvendig riggplass til neste byggetrinn vil innebære at deler av torget først kan ferdigstilles samtidig med byggetrinn 2. Dette byggetrinnet omfatter feltene BKB1-2 og BS2. Deler av torget vil imidlertid være opparbeidet og åpent for gjennomgang samtidig med ferdigstilling av byggetrinn 1.

Felt BBB1 utgjør 3.byggetrinn og kan påbegynnes når permanent anlegg av o_SKV4 er etablert.

De enkelte byggetrinnene kan bli mer oppdelt, men rekkefølgekravene må oppfylles i forhold til hovedinndelingen som fremgår av kartskissen.

4.17.3 Midlertidige anlegg



Plassering av midlertidig nedkjøringsrampe til btr 1 av p-kjeller – denne vil i liten grad berøre hoveddelen av torget, som dermed kan holdes åpent for gjennomgang.

For å gi fleksibilitet i forhold til bygging av p-kjeller vil det bli åpnet for å etablere en midlertidig nedkjøringsrampe som vist på vedlagte illustrasjon. Denne vil bli fjernet når permanent rampe, f_SKV1 er etablert og tatt i bruk.

Da renovasjonsanlegget f_BRE ikke etableres før i byggetrinn 2 vil det i samråd med Avfall Sør bli etablert midlertidig avfallsløsning med dunker lokalisert til ett av de to byggene som inngår i 1. byggetrinn. Før 2. byggetrinn kan påbegynnes skal f_BRE være etablert.

4.17.4 Sikkerhet for mye trafikanter

Planbestemmelsene stiller krav om at det skal utarbeides plan for ivaretagelse av sikkerheten til mye trafikanter under byggeperioden. Området er i dag en viktig gjennomfartsveg mellom parkeringen ved kirken og Vågsbygd senter. Denne gangforbindelsen må opprettholdes gjennom hele byggeperioden, og godkjent plan for dette skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i planområdet.

4.17.5 Miljø

Anleggsarbeidene planlegges ut fra best mulig utnyttelse av stedlige masser og med et minimum av internttransport på anleggsområdet. Dette for å hindre unødig massetransport inn og ut av området. I forkant må grunnforholdene i området kartlegges nøye, både løsmasser og fjell. Det må derfor både planlegges med og tilrettelegges for bearbeiding og lagring av jord og knusing av stein.

I den grad masser transporteres ut av området bør det tilstrebes å utnytte disse i nærområdet.

4.18 Forurensning

Det er ikke kjent at det forefinnes forurensede masse i området. Det anses derfor ikke nødvendig å iverksette ytterligere utredninger eller tiltak i så måte.

Det etableres ikke ny virksomhet som genererer forurensning utover det boliger, forretninger og kontorer normalt forårsaker. Dette fanges opp av ordinær renovasjon og avløpshåndtering.

Fylkesmannen bemerker at eventuelle inngrep i vannforekomster jfr Vannforskriftens §12 beskrives og utredes. Forslagsstiller er ikke kjent med at det er vannforekomster i planområdet som berøres av kravene i denne forskriften.

4.19 Energiforbruk

Planforslaget hjemler nærings- og boligbygging bestående av blokkbebyggelse. Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, og bebyggelsen knyttes opp til felles forsyning av varme og varmtvann i form av fjernvarmeløsninger. Det er ikke planlagt virksomheter eller arealbruksformål som vil være uvanlig energikrevende. Området ligger imidlertid gunstig til for ulike løsninger for strømproduksjon i form av solcellepaneler eller solfangere. Den forholdsvis tette utnyttelsen og konsentrasjonen av boliger vil gjøre fellesløsninger knyttet til alternative energikilder mer lønnsomme og vil kunne være et fortrinn for området fremfor andre boligområder. Et økt fokus på passivhus- og plusshusteknologi vil kunne gjøre planområdet til et foregangsområde for klimavennlige boliger og næringsbygg, og vil sammen med nærheten til bydelsfunksjoner, turområder, sjø og kystlandskap kunne gi særskilte kvaliteter for boliger og arbeidsplasser. Planen legger imidlertid ingen føringer for alternative energi- og miljøløsninger utover fjernvarme, men har et potensiale for å kunne implementere gode miljø- og klimaløsninger basert på planens innhold og karakter.

4.20 Klima- og miljøkonsekvenser

Det vises til oppsummering av transportløsninger i mobilitetsplanen. Planen har gjennom mobilitetsplanleggingen, som har vært sentral i planen, søkt å redusere klima- og miljøavtrykket som genereres av transport.

4.21 Kriminalitetsforebygging

Planområdet er lokalisert nært viktige veier og forbindelseslinjer i området. Dette tilsier at det vil være betydelig ferdsel i området. Erfaringsmessig oppstår ubehagelige og farlige situasjoner på steder med lite innsyn og liten sosial kontroll. I planområdet vil det ferdig utbygget være mange arbeidsplasser og beboere som vil generere relativt mye nærtrafikk og tilhørende sosial kontroll. Torget er også planlagt med servering og næringsvirksomhet som vil være åpne store deler av dagen og dermed innebære betydelig sosial kontroll.

Utearealene er utformet slik at det er godt innsyn, og strukturen med frittliggende bygninger gjør at man unngår mørke bakgårder. Det er leiligheter som har utsikt til alle uterommene i planen, og dette er positivt for den sosiale kontrollen. Opparbeidelse med felles utearealer, lekearealer og sittegrupper skal gjøre det attraktivt for mange å oppholde seg der. Det legges vekt på at det skal ryddes og åpnes opp i området mot skolegården slik at dette ikke blir en arena for uønsket adferd og aktiviteter utenom skoletid. Høye gjerdet og stengsler som hinder for innsyn til fellesarealer og uteoppholdsarealer vil ikke bli tillatt.

Det planlegges sykkelparkering under tak. Det vil derfor være svært sannsynlig at eventuelle tyverier kan unngås. Parkering foregår i lukket parkeringskjeller og hærverk og biltyverier kan dermed unngås. Det anbefales å velge robuste og bestandige utemøbler, slik at hærverk og skader unngås. Høy kvalitet på utearealer er i seg selv dpendende på lystet til å gjøre skadeverk. Inngangspartier til boligene ligger lett synlig, og vil bli godt opplyst.

4.22 Folkehelse

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

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

Planen innebærer endring av bruken fra privatisert og delvis bebygget grunn til næring og bolig med tilhørende uteoppholdsarealer. Planen er utformet med tanke på god orienterbarhet, tilgjengelighet og brukbarhet. Utformingen av bygningsmassen vil bidra til en urbanisering og strukturell oppstramming av området, og bidra til økt lesbarhet og tilgjengelighet. Planen vil virke positivt på bydelens identitet, og vil gi mulighet for ulike grupper av befolkningen til å bosette seg i sentralt beliggende og klimavennlige boliger. Planen legger også til rette for et betydelig antall arbeidsplasser med tilhørende verdiskapning. Varierte boligtyper sikrer at ulike alders- og inntektsgrupper vil kunne bosette seg i området og på den måten virke berikende på nærmiljøet. Barn og unge får tilgang til arealer som i dag er relativt utilgjengelige, og opparbeidelse av interne veier og stier i planområdet åpner for nye og bedre forbindelseslinjer i nærområdet. Området ligger midt mellom skjærgård og skogsterreng og har kort avstand til turløyper og idrettsanlegg.

Tiltak for å få befolkningen i aktivitet er en prioritert oppgave innen fysisk planlegging, og denne planen har hatt sterkt fokus på dette. Dette gjenspeiler seg bl.a i at det

foreslås sterkt redusert parkeringsdekning ut fra at beboere og arbeidstakere i størst mulig grad skal benytte sykkel og gange fremfor egen bil for å dekke sitt transportbehov.

Boliger generer i liten grad forurensning eller andre helseskadelige effekter, og plasseringen av bebyggelsen hensyntar beboere og naboer mhp sol og utsikt, og tilgang til grøntområder. Det er i liten grad virksomheter i nærområdet som generer støy og forurensning. Støy fra biltrafikk er liten, og området er i liten grad støyutsatt. Nødvendige tiltak og forholdsregler er tatt inn i planbestemmelsene.

4.23 Veinavn

Bygninger beliggende med atkomst fra Kirsten Flagstads vei adresseres til denne. Øvrige boliger/næringsbygg får adresse Nordre Hovedgårdsvei. Dette tildeles av kommunens ansvarlige for føring av matrikkelen.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen er utformet med tanke på at forslagsstiller kan gjennomføre deler av planen innenfor sine egne arealer uten negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer. Det betyr at utbygger har sikret seg tilgang til nødvendige eiendommer for å gjennomføre sin del av planen. For øvrige arealer er nødvendige rettigheter avklart med hjemmelshavere. Unntaket her er gnr/bnr 13/116 der det er beskrevet hvordan denne eiendommen kan ivaretas ved utbygging uten at denne eiendommen berøres. Det er utarbeidet rekkefølgekrav som ivaretar denne eiendommen på en tilfredsstillende måte.

Utbyggingsavtale ble varslet samtidig med oppstart av planen, og forslagsstiller Vågsbygd Utvikling AS er i gang med en prosess mot Kristiansand kommune for å utforme en endelig utbyggingsavtale for området.

I følge kommunen er antall boliger høyere enn forutsatt i boligprogrammet. Dette må derfor meldes inn, og kommunen må oppdatere sine prognoser med tanke på skolekapasitet i bydelen. Gjennom politisk vedtak er område SS6 frigitt som utvidelsesområde for skole. Planen utløser ikke andre store investeringer i sosial infrastruktur. Kapasitet på offentlige tjenester er god i bydelen, og planforslaget vil ikke kreve store kommunale utbygginger som følge av nyetableringer i samsvar med planen. Det er imidlertid behov for oppgraderinger i teknisk infrastruktur, og dette ivaretas gjennom utbyggingsavtalen. Teknisk plan og beskrivelse av VA/Overvann redegjør for hvilke deler av infrastrukturen som må oppgraderes.

I oppstartsmøtet ble det gjennomgått ulike rekkefølgekrav til planen. Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale for området, og denne vil inneholde nødvendig avtaleverk for oppfyllelse av rekkefølgekravne. Disse oppsummeres kort slik:

: Nærmiljøpark (sanlek og del av allmenn park)

Dette løses ved å betale bidrag. Kommunen opparbeider park like syd for område. Avtale om tilgang til grunn er derfor ikke relevant her, og kommunen vil selv styre fremdriften i denne utbyggingen. Utbyggingen av nærmiljøparken er viktig for å løse krav til kvartalslekeplass og nærmiljøpark i kommuneplanen, og bidraget utløses av dette.

: Fortau langs Kirsten Flagstadsvei

Fortau reguleres og skal opparbeides etappevis, samtidig med tilstøtende byggetrinn langs Kirsten Flagstadsvei. Ansvarlig for opparbeidelse er utbygger. Dette ivaretas i form av planbestemmelser i tillegg til utbyggingsavtalen.

: Adkomstvei med fortau – Nordre Hovedgårdsvei, parkering, regulert i tilstøtende plan

Kristiansand kommune er ansvarlig for opparbeidning av ny parkeringsplass sør for planområdet. Atkomstveg til planområdet er en del av dette. Kommunen har imidlertid vurdert ulike alternative modeller for å løse atkomstvegen og ser på alternative utforminger i samråd med tiltakshaver. Det har også vært samarbeid omkring tilpasning til nærmiljøparken og stinettet i tilknytning til denne. Avtale bidrag til opparbeidelse av veg og parkeringsplasser vil fremkomme i utbyggingsavtale, og er hjemlet i planbestemmelsene..

: Oppgradering av spillvannsledninger

Det pågår arbeider på VA i nærmiljøparken i Vågsbygd, og det må hensyntas eventuelle endringer som følge av dette. Det er utfordringer på spillvannsnettet og kapasiteten er presset. Utbygger må legge nytt ledningsnett frem til aktuelle påkoblingspunkter, og det er behov for betydelig spillvannsoppgradering i området. Utbyggingsavtalen må hensynta dette.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.april 2020. Oppstartsmøtet ble avholdt på bakgrunn av innsendt planinitiativ utarbeidet i januar 2020.

I oppstartsmøtet ble følgende hovedmomenter belyst og disse er redegjort for i beskrivelse og plankart:

- Senterområde – det skal være publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Kirsten Flagstads vei. Dette er ivare tatt for byggene mot Kirsten Flagstads vei som ligger nærmest kollektivterminal og mot Torvet.
- Bebyggelsen må hensynta Vågsbygd kirke som viktig landemerke i området – siktlinjer og avstandskrav hensyntar dette.
- Sol-/skygge vurderinger må legges til grunn for vurdering av kvalitet på uterom mellom byggene. Dette er dokumentert i sol-/skyggeanalyser.
- Forholdet til omkringliggende bebyggelse er viktig – høy bebyggelse mot Kirsten Flagstads vei, og nedtrapping mot øvrig bebyggelse. Planforslagets illustrasjoner viser hvordan dette er godt ivare tatt.
- Hensynet til skolen er viktig, og det er hensyntatt en grønn buffer mot denne, samt gode og sikre skoleveier i området.
- Det bør tilrettelegges for ulike leilighetsstørrelser, og planforslaget viser leilighetsstørrelser fra ca 40 til ca 150 m²
- Torvet bør ha høy kvalitet med fokus på ulike generasjoner og tilgjengelighet for alle – kunst bør integreres i uterommet. Utomhusplanen viser en mulig opparbeiding med høyverdige materialer. Kommunens kunstfaglige kompetanse er involvert i det foreslåtte kunstneriske innslaget på torvet.
- Rekkefølgekrav må ivareta trinnvis utbygging.
- Det skal ytes bidrag til sandlek og nærmiljøpark
- Parkering er lagt under bakken –vegstandard i området opparbeides iht kommunale normer og det anlegges fortau langs Kirsten Flagstadsvei og Nordre Hovedgårdsvei.
- Det er behov for betydelig oppgradering av spillvannet, og teknisk plan viser forslag til etablering av nødvendige anlegg
- Alt overvann håndteres på egen grunn, og flomveier er vist på eget kart.
- Skolevei og trafikksikkerhet er vektlagt, og fremkommer av kart og beskrivelse.

Tema som er utredet særskilt:

- Mobilitetsplan
- Overvannshåndtering og flom

- Støy
- Grunnforhold/områdestabilitet

I tillegg pekes det på at området grenser til flere skoler, offentlige service- og kulturfunksjoner og handelsarealer. Planforslagets påvirkning på disse funksjonene er beskrevet grundig i plandokumentene. Konklusjonen er at etablering av nye boliger, kontorer og næringsarealer har en overveiende positiv effekt på nærområdet, og bygger godt opp under kommunens overordnede planer for bydelen.

KRISTIANSAND KOMMUNE

**Plan 1553 Vågsbygd Bydelssenter, delfelt ss3
– varsel om oppstart av detaljregulering**

SPISS Arkitektur & Plan AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering Vågsbygd bydelssenter, delfelt SS3 jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene Gnr/bnr 13/116,136, 167, 172, 173, 255, 635, 1191, 1249 og 1501 i Kristiansand kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



Formålet med reguleringen er å legge til rette for en utvikling av planområdet i samsvar med føringer i overordnet plan. Dette innebærer en bymessig bebyggelse, med sentrums-/publikumsfunksjoner på gateplan mot offentlig veg/gate, og kontor, offentlig og privat tjenesteyting og boliger i øvrig bebyggelse.

Planarbeidet vil særlig belyse problemstillinger knyttet til planens virkning for gode snarveier og gangforbindelser mellom Vågsbygd senter og nærområdene. Videre vil forhold til Vågsbygd skole og utearealene til skolen bli tillagt stor vekt.

I kommuneplan/ kommunedelplan er området avsatt til bebyggelse og anlegg, senterområde.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Planen vil ikke utløse krav om konsekvensutredning iht forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelsesloven § 11, helsekonsekvensutredning

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

SPISS Arkitektur & Plan AS
v/Svein Erik Bjørvand
Postboks 151, 4662 Kristiansand S
e-post: seb@spissark.no
innen 1. juni 2020.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til sivilarkitekt MNAL Svein Erik Bjørvand på e-post seb@spissark.no eller tlf 997 29 080.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart ble kunngjort i Fædrelandsvennen 02.05.2020.

Varsel om oppstart av reguleringsplan ble sendt offentlige etater og berørte offentlige og private parter 30.04.2020. Frist for merknader ble satt til 01.06.2020. Følgende merknader kom inn:

6.2.1 Fylkesmannen i Agder – merknad datert 25.05.2020

Fylkesmannen er positive til planarbeidet. De peker spesielt på følgende viktige fokusområder:

- Barn og unges interesser
- Kvalitet i uteoppholdsareal
- Støy
- Tilrettelegging for klima- og miljøvennlig transport
- Forholdet til «Huset» aktivitetssenter

Fylkesmannen ber om at følgende beskrives i planarbeidet

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Luftkvalitet
- Esteteisk utforming, landskapestetikk
- Universell utforming
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Naturmangfold
- Forhold til vannforskriften

Kommentar:

Fylkesmannens merknader til barn og unges interesser og kvalitet i uteoppholdsareal er tatt hensyn til i videre planarbeid og bearbeidet. De øvrige punktene er for øvrig alle redegjort for i planbeskrivelse og mobilitetsplan. Det kan bemerkes at vannforskriften antas å ikke komme til anvendelse i denne planen.

6.2.2 Avfall Sør, merknad datert 06.05.2020

Avfall Sør påpeker at det er viktig å planlegge for gode avfalls løsninger tidlig i prosessen. Det bør settes av plass til fire avfallsfraksjoner på

alle punkter, men helst fem, og minst ett skal ha fem (for glass- og metall).

Kommentar:

Det planlegges for nedgravde løsninger i tråd med lokal avfallsforskrift. Avfall sør blir kontaktet for en gjennomgang av løsninger og plassering.

6.2.3 Statens vegvesen, merknad datert 15.05.2020

Da Statens vegvesen ikke er vegeier i planområdet har planarbeidet ikke betydning for dem.

6.2.4 Avinor, merknad datert 13.05.2020

Planområdet ligger i den horisontale seksjonen av innflygningsflaten til bane 03 på Kristiansand lufthavn. Denne ligger på c+162,3 og tiltak i området vil derfor ikke påvirke innflygingen. Det er heller ikke andre forhold ved utbyggingen som omfattes av restriksjoner knyttet til innflyging ved lufthavnen, heller ikke flystøysone.

6.2.5 Den norske kirke, merknader datert 19.05.2020, 26.05.2020 og 29.05.2020

Den norske kirke har via vikarierende kirkebyggerådsgiver, sivilarkitekt Ole Morten Berge, levert inn en merknad som problematiserer forholdet til kirken og høyden på den nye bebyggelsen, samt siktlinjene i området. Merknaden tar på en grundig og god måte for seg viktige parametre knyttet til opplevelsen av Vågsbygd kirke som et viktig og markant bygg i nærmiljøet. Det pekes på

- Utnyttelse
- Høyde
- Siktlinje
- Parkering

Kommentar:

Utnyttelsen i området er justert ift planinitiativet, og det er nå mer luft mellom byggene. Området er imidlertid avsatt i kommuneplanen til sentrumsformål, og det vil derfor være ønskelig med høy utnyttelse. Avstanden til kirken er ca 100 m og det er derfor forslagsstillers oppfatning at kirken får det nødvendige rom rundt seg til tross for høy utnyttelse. Høydene på byggene er nøye vurdert ift øvrig bebyggelse i området, og avstanden til kirken kan etter forslagsstillers oppfatning forsvare at byggene blir høyere enn spiret på kirken. Det er også et moment at planområdets beliggenhet er noe høyere enn høyden kirken ligger på. Nettopp det at kirken fortsatt beholder mye luft og rom rundt seg gjør at høyden på den planlagte bebyggelsen ikke vil forringe opplevelsen av kirken.

Siktlinjene er forsøkt ivare tatt på en bedre måte i planforslaget, og vil kunne fungere i store deler av planområdet. De aktuelle siktlinjene er uklare i dag, og vil etter forslagsstillers mening bli forsterket gjennom planen.

Parkering og atkomst for kirken vil i liten grad bli berørt av planarbeidet, og er løst gjennom tilgrensende reguleringsplaner. Denne planen endrer ikke på parkeringsforholdene rundt kirken.

6.2.6 Kristiansand boligstiftelse, merknad datert 08.05.2020

Kristiansand boligstiftelse står via Kristiansand kommune som bruker av gnr/bnr 13/172 «Huset» som bl.a. rommer botreningstilbud i regi av kommunen. De bemerker at de ikke har fått tilsendt varsel.

Kommentar:

På vegne av tiltakshaver ble det 08.05.2020 fra plankonsulent gjort oppmerksom at varselet er sendt til hjemmelshaver iht matrikkelen og at denne således plikter å varlse sine leietakere videre om planarbeidet.

Det er opprettet god dialog i etterkant med Kristiansand kommune, da kommunen gjennom sin eiendomsavdeling ønsker å legge til rette for en fremtidig økt utnyttelse på disse arealene. Planen utformes imidlertid på en måte som gjør trinnvis utbygging mulig, og at det vil være mulig å beholde botilbudet på kommunens eiendommer selv om øvrige deler av arealet bygges ut.

6.2.7 Vågsbygd velforening

Velet er positive til at det igangsettes planarbeid, da dette styrker bydelen. Velet peker på følgende momenter:

- Kollektivtrafikkens fasiliteter må gis større oppmerksomhet
- Parkeringsplassen ved kirken må ikke reduseres i størrelse og kapasitet
- Spesielt opptatt av at «Huset» må kunne videreføres som i dag – kommentarer til manglende varlsing, og tilgrensende bebyggelse bør reduseres i høyde med tanke på sol, utsikt etc

Velet ønsker et møte med utbygger for å drøfte saken.

Kommentar:

Kollektivtrafikken og tilhørende stoppesteder ligger utenfor det arealet planen skal ivareta, men det legges opp til gode forbindelseslinjer internt med tanke på kollektivtrafikken. Parkeringsplassen ved kirken omfattes heller ikke av planarbeidet, men ny atkomst til planområdet vil skje via ny trafikkkløsning som omfattes av reguleringsplanen for bl.a. parkeringsplassen.

«Huset» vil slik planen er utformet kunne bli stående inntil kommunen selv ønsker å utvikle arealet. Riving av dette er ingen forutsetning for gjennomføring av øvrig utbygging, og planen egner seg således svært godt for trinnvis utbygging i samsvar med eiernes egne ønsker.

Det avtales eget møte med velet som del av prosessen.

6.2.8 Handicapforbundet, merknad datert 30.05.2020

Handicapforbundet er opptatt av at det skal etableres tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser både på terreng og i p-kjeller, og at det er tilstrekkelig størrelse og høyde på disse. Videre ber de om at det tilrettelegges universelt utformet utearealer og lekeplasser i området.

Kommentar:

Det etableres HC-parkeringsplasser på terreng nært innganger til boligene. Videre etableres det gode parkeringsplasser med størrelse 4,5x6 m i p-kjeller både for boliger og besøkende. Disse plasseres nært trapp/heis. Atkomst til p-kjeller utformes med brede og høye atkomstområder med god orienterbarhet.

Alle utearealer og lekeområder blir universelt utformet. Dette er sikret i planbestemmelsene.

6.2.9 Helse og mestring, merknad datert 15.05.2020

Planen må si noe om følgende:

- Støy fra planlagt næringsvirksomhet
- Sjenerende trafikk fra næringsvirksomhet ift boliger
- Sjenerende lukt fra næring til boliger

Kommentar:

Planen henviser til at Retningslinje T-1442 om støy i arealplanleggingen skal ligge til grunn for prosjektering og planlegging. Det sikres i planbestemmelsene at tekniske installasjoner skal utformes slik at lukt- og støyplager for boliger elimineres.

Trafikk er håndtert ved at varelevering i hovedsak foregår fra Kirsten Flagstads vei og ikke inne i området. Videre er øvrig trafikk i hovedsak rutet ned i p-kjeller for at området i størst mulig grad skal være bilfritt. For øvrig vurderes det som positivt ift kriminalitetsforebygging at det er persontrafikk i området også utenom trafikk til og fra boliger.

6.2.10 Liv Berit Dørdal, merknad datert 04.05.2020

Dørdal ønsker mer info om plansaken, bl.a av hensyn til trafikkavvikling.

Kommentar:

Planen utvikles i samsvar med vedtatte overordnede planer. Plandokumentene redegjør for hvordan trafikkforholdene ivaretas.

6.3 Høring etter 1.gangsbehandling

Planen ble 1.gangsbehandlet i By- og stedsutviklingsutvalget 22.04.2021 og ble lagt ut på høring med høringsfrist 18.06.2021.

Ved høringsfristens slutt var det innkommet 17 merknader. Disse er fra offentlige etater, organisasjoner og bedrifter og fra privatpersoner. Oppsummeringen av merknadene er gruppert iht dette og kommentert fortløpende. I samråd med kommunen vil merknadene bli fulgt opp og innarbeidet i planen i den grad dette synes hensiktsmessig eller påkrevd.

6.3.1 offentlige etater/aktører

6.3.1.1 Statsforvalteren i Agder, merknad datert 10.06.2021

Statsforvalteren oppsummerer at innspill fra oppstartsmelding samt kontakt underveis er fulgt opp i plansaken. Etter gjennomgang av dokumentene pekes det på følgende forhold:

- Det gis faglig råd om å stille krav til å etablere sandlekeplass i planområdet
- Det gis faglig råd om å ta inn i planbestemmelsene krav i KP om min 50% sol på lekeplass kl 15 ved vårjevndøgn – dette bør ses i sammenheng med høyden på bebyggelsen mot Nordre Hovedgårdstun. Videre bes det om at det i samband med høydevurderingene redegjøres for vindforhold i planen.
- Arealregnskap – 25 m² MUA pr/enhet – Statsforvalteren ber om et arealregnskap som viser at uteoppholdsareal oppfylles når støyutsatt, bratt og undersolt areal er trukket fra

- Parkering – Statsforvalteren er positiv til beregningen av antall P-plasser. Det anmodes om en mer entydig bestemmelse av plassering av nedkjørsel til P-kjelleren.
- Gangforbindelser – det gis faglig råd om at gangforbindelser vist i utomhusplan sikres i plankart og/eller bestemmelser, dette omfatter også snarveg til Vågsbygd skole. Det pekes også på behovet for tilstrekkelig avstand mellom f_SKV(nedkjøring) og BBB2.
- Det anmodes om at siste versjon av støyrapport entydig legges til grunn i saken
- Det anmodes om at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer etablering av ny overføringsledning fra Bredalsholmen renseanlegg til Odderøya renseanlegg

Kommentar:

Kravet om å innarbeide sandlekeplass løses ved at det etableres et sandleketilbud i tilstørende areal sør for planområdet. Avstand til denne lekeplassen vil være akseptabel, og det vurderes også som en trafikksikker plassering.

Statsforvalteren påpeker i sitt høringsinnspill at høydene må ses i sammenheng med solforhold på uteoppholdsarealene i planområdet. Vi oppfatter at Statsforvalteren i liten grad betrakter de foreslåtte høydene som problematiske i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det vil derfor bli utarbeidet sol-/skyggevurderinger samt arealregnskap som forespurt for å dokumentere konsekvensene av ulike høyder på bebyggelsen. Resultatet av disse vurderingene vil slik forslagsstiller vurderer det kunne legges til grunn for endelig fastsettelse av høyder i planområdet. De viste høyder har liten eller ingen konsekvens for omkringliggende bebyggelse og dette bør derfor etter forslagsstillers oppfatning ikke tillegges vekt ved endelig vedtak om høyder. Vindforhold vil for øvrig bli vurdert som en del av evalueringen av uteoppholdsareal og påvirkning på omgivelser.

Det er forslagsstillers oppfatning at nedkjørsel til p-kjeller entydig fremkommer av plankartet, og det er intensjonen at dette ikke skal kunne endres i byggesaken. Dette vil bli vurdert i samråd med kommunen.

Sikring av gangforbindelser i planen vil kunne skje gjennom planbestemmelsene, eller ved å definere dette som egne arealbruksformål i plankartet. Hvordan dette planteknisk blir løst vil bli avklart i samråd med kommunen, men tiltakshaver er enig i intensjonen bak det faglige rådet.

Støyrapport og planbeskrivelse samkjøres slik at det er entydig hvilken rapport og hvilken utforming av bebyggelsen som ligger til grunn for planen.

Rekkefølgekrav vedrørende avløpsrensing vil måtte avklares i samråd med kommunen og håndteres i form av en utbyggingsavtale.

6.3.1.2 Statens vegvesen, merknad datert 05.05.2021

Statens vegvesen har ingen veger i området som ligger under deres myndighet, og de har derfor ingen merknader til planen.

Kommentar:

Tas til etterretning

6.3.1.3 Seniorrådet i Kristiansand, merknad datert 31.05.2021

Seniorrådet har behandlet detaljreguleringsplanen i møte 31.05.2021 og har følgende merknad:

Seniorrådet vil understreke viktigheten av at økningen av eldre blir hensyntatt i utformingen av bo- og utemiljø.

Kommentar:

Utformingen av planen skjer i samsvar med prinsippene om universell utforming. Dette sikrer at alle grupper i samfunnet blir hensyntatt og at det tilrettelegges for tilgjengelighet for alle. Dette omfatter blant annet bevegelseshemminger, synshemminger, hørselshemminger og ulike kognitive hemninger. Etter forslagsstillers oppfatning vil dette ivareta også eldres behov for gode og funksjonelle bo- og utemiljøer.

6.3.1.4 Mattilsynet, merknad datert 04.06.2021

Mattilsynet skal blant annet ivareta krav knyttet til drikkevannsforsyning og plantehelse i detaljreguleringsplaner. Tilsynet har ikke merknader knyttet til dette planforslaget.

Kommentar:

Tas til etterretning.

6.3.1.5 Avfall sør, merknad datert 18.06.2021

Avfall sør kan ikke godkjenne bruk av vendehammeren til felles vrimeleområde som vist i planen, og anmoder om en endret plassering av avfallsanlegget.

Kommentar:

Plasseringen av det nedgravde anlegget er et resultat av grundig analyse av hvilken plassering som vil være mest hensiktsmessig for brukerne av anlegget. Bruken av snuhammeren som en «shared space»-løsning er drøftet med ingeniørvesenet, og det er tiltakshavers vurdering at dette er en løsning som vil kunne fungere godt. Tiltakshaver har imidlertid hatt god dialog med Avfall Sør og har konkludert med at den viste plasseringen kan fungere godt med en mindre endring av nedkjøringsrampen slik at denne kan benyttes som snuplass.

6.3.1.6 Agder fylkeskommune, merknad datert 09.06.2021

AFK har ingen merknader til planen, og det er deres oppfatning at planen har gode kvaliteter i form av torg, siktlinjer og nærhet til nærmiljøparken.

Kommentar:

Tas til etterretning.

6.3.1.7 Agder Energi, merknad datert 18.06.2021

Agdere Energi har som ansvarlig for energiforsyningen i området bedt om at det før utbygging sikres at utbyggingsområdene kan forsynes med strøm, samt at det avsettes plass for nettstasjon(er). Nødvendige rettigheter til trasèer for ledningsanlegg må sikres. Kostnader til olegging av kabler, utvidelse av kapasitet mm må dekkes av utbygger.

Kommentar:

Nettstasjon er sikret i plankart. Øvrige merknader tas til etterretning og innarbeides i byggeprosjektet.

6.3.1.8 Agder Energi Varme, merknad datert 04.05.2021

AE Varme bemerker at det er feil i plandokumentene vedrørende tilknytningsplikt/konsesjonsområde for fjernvarme. Området ligger innenfor konsesjonsområdet, og skal derfor etter AE Varme sin oppfatning tilkobles fjernvarme.

Kommentar:

Forslagsstiller beklager misforståelse rundt dette, og vil på bakgrunn av opplysninger fra AE varme forholde seg til tilknytningsplikt for fjernvarme. Kommunen vurderer om dette skal tas inn i bestemmelsene.

6.3.1.9 Den norske kirke, merknad datert 15.06.2021

DnK har utarbeidet en omfattende og faglig grundig merknad til planforslaget, og har i hovedtrekk gått inn på følgende:

- Utnyttelse og høyde – DnK mener at utnyttelsen er høy og omfattende, og at det derfor er viktig at den høye delen av bebyggelsen trekkes lengst mulig unna kirken. Kirken er opptatt av at kirkebygges sikres tilstrekkelig luft rundt seg til å beholde sin rolle som et markant identitetsbygg
- Siktlinjer – DnK er tilfredse med at siktlinjene gjennom området er tillagt vekt, selv de kunne ønsket seg disse enda sterkere aksentuert. Forbindelsen nord-syd pekes på som svært viktig og orienteringen mot kirken som stedsmarkør bør holdes fast ved og styrkes ytterligere ved bearbeidingen av prosjektet
- Parkering – DnK er opptatt av at området som omfattes av reguleringsplan 1309 opparbeides og at parkeringsarealet merkes opp tilstrekkelig slik at det blir tilstrekkelig parkering for besøkende til kirken. Det parkmessige draget i tilknytning til parkeringen vil også være viktig for at prosjektet skal fremstå vellykket.

Kommentar:

Tiltakshaver er svært opptatt av å ivareta kirkebyggets rolle som identitetsbærer i Vågsbygd. Detaljreguleringsplanen sikrer en lavere og mer åpen bebyggelse mot sør, og byggegrenser er lagt slik at det blir et tilstrekkelig grøntdrag også mot parkeringsarealet i plan 1309. Siktlinjene i planen er bearbeidet så langt det lar seg gjøre på dette stadiet, men tiltakshaver oppfatter nettopp kirken som stedsmarkør og orienteringspunkt som en av de vesentlige kvalitetene i planen.

Parkeringsdekningen er et resultat av samspill mellom kommunen og utbygger. Opparbeiding av parkeringsplass i sør er kommunens ansvar, men det er stilt krav om at tiltakshaver i planen for Vågsbygd bydelssenter SS3 skal besørge opparbeiding av 20 stk p-plasser på p-plassen mellom planområdet og kirken. For øvrig har kommunen påbegynt opparbeiding av nærmiljøparken med tilhørende parkdrag, og denne vil bli sømløst koblet til det opparbeidede uteområdet i planområdet for SS3. Atkomst til kirken og omkringliggende områder i byggeperioden vil for øvrig bli opprettholdt.

6.3.2 Andre organisasjoner og bedrifter

6.3.2.1 Thon kjøpesenter Amfi Vågsbygd, merknad datert 31.05.2021

Amfi Vågsbygd v/senterleder Boye Ording er kritiske til den foreslåtte parkeringsdekningen bl.a på grunn av at senterets egen parkeringsplass blir brukt til pendlerparkering, samt at elever og ansatte ved skoler og beøkende til annen næring i området benytter denne parkeringsplassen. DE viser også til at parkeringsplassen ved

kirken allerede i dag er tidvis full. De er bekymret for at den samlede parkeringsdekningen i området skal bli for lav, og ber om at kommuneplanens krav til parkering legges til grunn i planen.

Kommentar:

Den foreslåtte parkeringsdekningen tar utgangspunkt i overordnede politiske målsettinger om redusert bilbruk. Det er forholdsvis gode erfaringstall på at reduserte parkeringsmuligheter reduserer bilbruken. Vågsbygd bydelssenter har et svært godt kollektivtrafikktilbud. Planområdet er lokalisert like inntil kollektivtrafikkterminalen som betjener bussrutene som trafikkerer i Vågsbygdområdet. Det legges opp til at både beboere og næringsdrivende skal oppfordres til å benytte kollektivtrafikk og gange/sykkel fremfor bil. Det planlegges også å innføre parkeringsavgift for å regulere parkeringen i området.

6.3.2.2 Styret i Hovedgårdsparken BRL v/Per Myklebust, merknad datert 21.04.2021 og 06.05.2021

Styret i Hovedgårdsparken har i sin omfattende merknad i hovedsak omtalt trafikksikkerhet i området, samt høyder på planlagte bygg. De foreslår en egen «trafikksikkerhetsplan» for området, samt at de planlagte byggene reduseres med en etasje. De mener også at den foreslåtte parkeringsdekningen er for lav i forhold til behovet.

Kommentar:

Det er en rekke forhold knyttet til trafikksikkerhet i området som allerede er ivaretatt i planen. Overgangen mot Vågsbygd senter ligger delvis innen planområdet og delvis utenfor. Tiltakshaver støtter forslaget om å opparbeide denne slik at det blir en naturlig fartsdemping i dette området. Når det gjelder forhold knyttet til atkomsten til Hovedgårdsparken sin p-kjeller anser tiltakshaver dette for å ligge utenfor det denne planen skal løse. De øvrige punktene som tas opp er utredet i mobilitetsplanen.

Høydeproblematikken ble tatt frem allerede tidlig i planprosessen. Det er tiltakshavers oppfatning at de foreslåtte høyder svarer på de utfordringene som ligger i de overordnede føringene for arealplanlegging – bedre utnyttelse av sentrale byggeområder. Vågsbygd bydelssenter er et område som egner seg svært godt for en bymessig bebyggelse med god arealutnyttelse. Endelig høydefastsettelse vil skje etter en vurdering av konsekvensene for solforholdene på uteoppholdsarealene. Det vises for øvrig til Statsforvalterens merknad vedrørende dette.

Den foreslåtte parkeringsdekningen tar utgangspunkt i overordnede politiske målsettinger om redusert bilbruk. Det er forholdsvis gode erfaringstall på at reduserte parkeringsmuligheter reduserer bilbruken. Vågsbygd bydelssenter har et svært godt kollektivtrafikktilbud. Planområdet er lokalisert like inntil kollektivtrafikkterminalen som betjener bussrutene som trafikkerer i Vågsbygdområdet. Det legges opp til at både beboere og næringsdrivende skal oppfordres til å benytte kollektivtrafikk og gange/sykkel fremfor bil. Det planlegges også å innføre parkeringsavgift for å regulere parkeringen i området.

6.3.2.3 Bico Eiendom AS, merknad datert 28.05.2021

Bico Eiendom AS er bekymret for at høyden på foreslått bebyggelse i planen vil hindre utsikt fra deres prosjekt i Bosmyrveien. Det pekes på at de har markedsført prosjektet med sjøutsikt.

Kommentar:

Fastsettelse av høyder vil skje ut fra en vurdering knyttet til kvaliteter og solforhold på uteoppholdsarealene rundt bebyggelsen. De samme vurderingene ligger til grunn for høydefastsettelsen for prosjektet i Bosmyrveien. Tiltakshaver kan ikke se at det er en relevant merknad å vise til tap av utsikt for et prosjekt under oppføring, så lenge øvrige uteoppholdskvaliteter ivaretas.

6.3.2.4 Vågsbygd vel v/Oddvar Kjellesvik, merknad datert 18.05.2021

Vågsbygd vel ber om at parkeringskravet økes for å unngå fremmedparkering i området rundt Vågsbygd Torv.

Kommentar:

Den foreslåtte parkeringsdekningen tar utgangspunkt i overordnede politiske målsettinger om redusert bilbruk. Det er forholdsvis gode erfaringstall på at reduserte parkeringsmuligheter reduserer bilbruken. Vågsbygd bydelssenter har et svært godt kollektivtrafikktilbud. Planområdet er lokalisert like inntil kollektivtrafikkterminalen som betjener bussrutene som trafikkerer i Vågsbygdområdet. Det legges opp til at både beboere og næringsdrivende skal oppfordres til å benytte kollektivtrafikk og gange/sykkel fremfor bil. Det planlegges også å innføre parkeringsavgift for å regulere parkeringen i området.

6.3.3 Merknader fra privatpersoner

6.3.3.1 Vanessa Larsen, Nordre Hovedgårdsvei 32, merknad udatert, samt brev av 24.03.2021

Larsen gjør oppmerksom på at hun ikke ønsker å avstå sin eiendom til utbygging eller vegformål. Hun peker på at det blir støy og trafikk, og at bebyggelsen blir for høy.

Kommentar:

Larsens eiendom ligger i det som i kommuneplanen er avsatt til senterområde. Derav følger at området er et fremtidig transformasjonsområde. Samtidig kan ikke utbygging finne sted uten at berørte hjemmelshavere gir sitt samtykke til dette. Det er forslagsstillers intensjon å komme til enighet med alle beboere om den videre utviklingen av området, og planarbeidet tar derfor utgangspunkt i dette. Ved trinnvis utbygging vil eksisterende hus bli hensyntatt slik at ulempene reduseres så langt det er mulig.

6.3.3.2 Stein Bertin Tønnessen; Nordre Hovedgårdsvei 30, merknad datert 17.06.2021

Tønnessen krevet at eiendommen hans blir tatt ut av planen. Videre bes det om reduksjon av høydene på blokkene for å oppnå bedre solforhold på hans eiendom. De peker også på økt trafikk og mulig verditap i byggeperioden.

Kommentar:

Tønnessens eiendom ligger i det som i kommuneplanen er avsatt til senterområde. Derav følger at området er et fremtidig transformasjonsområde. Samtidig kan ikke utbygging finne sted uten at berørte hjemmelshavere gir sitt samtykke til dette. Det er

forslagsstillers intensjon å komme til enighet med alle beboere om den videre utviklingen av området, og planarbeidet tar derfor utgangspunkt i dette. Ved trinnvis utbygging vil eksisterende hus bli hensyntatt slik at ulempene reduseres så langt det er mulig. Solforholdene vil bli grundig vurdert opp mot høyder, men det vil primært bli lagt vekt på solforholdene i den fremtidige situasjonen der området er ferdig utbygget.

6.3.3.3 Sameiet Nordre Hovedgårdsvei 29 v/Thor E Haddeland, merknad datert 18.06.2021

Sameiet er lokalisert på motsatt side av Kirsten Flagstads vei. De ber om at høydene på bygge mot Kirsten Flagstads vei reduseres da de er redde for at det blir skyggefullt med høye bygg langs gaten. De er også bekymret for at dette kan påvirke trafikksikkerheten.

Kommentar:

Endelige høyder vil bli fastsatt etter en vurdering av sol-/skyggeforhold på uteoppholdsarealer i området. Høyder på byggene vil ikke påvirke trafikksikkerhet eller orienteringsmuligheter i området.

6.3.3.4 Eirin Skylvik, Lars Eirik Skylvik og Berit Johannessen, Nordre Hovedgårdsvei 25, merknad datert 17.06.2021

Skylvik/Johannessen er bekymret for at utbyggingen gir redusert sol, mer trafikk, støy og at bokvalitetene generelt blir dårligere i området som følge av utbyggingen, bl. a er de redde for at det blir mindre grøntareal enn i dag.

Kommentar:

Skylvik/Johannessens eiendom ligger på motsatt side av Kirsten Flagstads vei. Eiendommen er dermed nabo til et fremtidig transformasjonsområde. Det er forslagsstillers intensjon at de bokvalitetene som oppleves å være i området i dag, skal kunne videreføres selv om deler av området endrer karakter. Det som i dag oppleves som grøntareal er ikke tilgjengelig da dette er private hager. Planforslaget legger opp til at de felles utearealene for boligene i planområdet skal være offentlig tilgjengelige selv om de er privat eiet.

6.4 Medvirkning

Planen involverer mange ulike aktører og interessenter i området. Selve planprosessen har foregått samtidig med Covid-19-pandemien, og dette har påvirket måten medvirkningen har foregått på. Det har ikke vært forsvarlig å avholde et fysisk folkemøte om saken før innsendelse til 1.gangsbehandling, men det har vært god dialog med velforening, skoler og direkte berørte parter. Det vil i tillegg bli avholdt «digitalt folkemøte» på Velforeningens hjemmesider i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn. Medvirkningen skal således være ivaretatt på en god måte i prosessen.

6.4.1 Velforeningen

Velforeningens styre har fått planforslaget til uttalelse og det ble avholdt møte med styret i foreningen 6.oktober 2020. Referat fra møtet er i korte trekk som følger:

Torv:

For Vågsbygd Vel er det bra hvis Torvet kan være en god plass for både ungdom og godt voksne. Ungdom har tidligere etterlyst sted "å henge".

Miljøparken i syd:

For Vågsbygd Vel er det viktig at Miljøparken realiseres. Hvis utbyggingen kan forskuttere dette så er det positivt.

Parkeringsplass i syd:

For Vågsbygd Vel er det viktig at p-plassen i syd realiseres. Det er behov for denne plassen.

Veien videre:

I høringsprosessen vil gjerne Vågsbygd Vel spre undersøkelsen som Vågsbygd Utvikling har laget på Vågsbygd Vels Facebookside. På den måte håper vi at mange i Vågsbygd kan komme med innspill til prosjektet.

6.4.2 Hovedgårdstunet

Styret i Hovedgårdstunet Brl er innkalt til møte 6.oktober 2020 og referat fra møtet vedlegges saken.

6.4.3 Vågsbygd kirke

Kirken har vært aktive ifbm oppstartsmeldingen. Det er tatt særskilte hensyn til at kirkebygget ikke skal berøres negativt av plansaken. Det er forslagsstillers oppfatning at hensynet til kirken er godt ivaretatt i planforslaget, og derfor er det ikke avholdt ytterligere møter i sakens anledning.

6.4.4 «Huset»

Kristiansand kommune har et botilbud i planområdet bestående av to bygninger og omtales som «Huset». Det ble avholdt medvirkningsmøte med representanter fra «Huset» 15.mars og referatet er vedlagt saken. Referatet peker på noen punkter som er viktige for «Huset» i saken:

Nedgravd søppelanlegg ønskes flyttet over til motsatt side av Nordre Hpvedgårdsvei. Dette etterkommes. Videre ønskes det noe mer skjerming mot torget i «mellomfasen». Dette imøtekommes også. Ønsket om å opprettholde parkeringsplasser på terreng mot torget kan vanskelig imøtekommes da dette vil gi negativ innvirkning på opplevelsen av torget. Brukerne oppfordres her til å finne andre løsninger på parkeringsbehovet.

Det er utarbeidet egne sol-skyggeanalyser av situasjonen ved utbygging samtidig som «Huset» blir stående. Disse er vedlagt saken.

6.4.5 Barn og unges representant

Det er avholdt møte med barn- og unges representant i plansaker, Tone Marie Mjåland, og hun er orientert om planen og de konsekvenser denne har for barn og unge i området. Hun poengterte betydningen av å ha god dialog i forkant av innsending av planen.

6.4.6 Skolene i området

Det er tre skoler i området som er aktuelle høringsparter – Fiskå skole, Vågsbygd skole og Karuss skole.

For **Karuss skole** er tilbakemeldingen på e-post at området i utgangspunktet ligger utenfor deres inntaksområde, men at deres elever benytter området. Videre dialog med elevrådet synes derfor ikke nødvendig i forhold til Karuss.

Vågsbygd skole er mest berørt som nabo til planområdet, og det er avholdt møte med elevrådet 9.oktober for å drøfte planen med skolens elever. Referat fra møtet følger saken, og oppsummeres i korte trekk slik:

Elevene tenker at det nye område blir et "drømmeområde".

Slik bebyggelsen nå er tenkt er det god avstand til dagens skolegård og viktig uteområde.

Vei / stier, utenfor planområde:

Det er viktig å kartlegge og se på hvordan vi får best mulig og tryggest mulig adkomst til skolen. Planen bør også ta hensyn til hvordan fremtidig vei til skolen blir.

Det bør vurderes om det er mulig med "snarveier" til skolen mellom enkelte bygg.

Nærmiljøpark, utenfor planområde:

Parkeringsplassen og nærmiljøparken i syd bør nå bygges. Det er en stor forventning blant barna at denne parken etableres, og at det ikke bare snakkes om den.

Det bør vurderes en kunstgressbane eller hall for idrett i dette område.

Torvet:

Barna var mest opptatt av torvet. Det blir veldig bra å henge her før og etter skolen. De bord og andre installasjoner som plasseres ut må være solide, slik at de ikke blir ødelagt. Kunsten som ble presentert var kul. Barna lurte på om støy fra Torvet kunne bli problemer for de som skulle bo der.

Grøntområder:

Barna ga uttrykk for at det var bra med store grøntområder. Barna var opptatt på at også disse områdene kunne brukes før og etter skoletid.

Utbygger ga beskjed om at det var ønskelig at alle områdene skulle brukes mest mulig.

Områdene skal oppleves trygge da det er mye innsyn til områdene, samt belysning.

Vågsbygd Videregående skole deltok i møte med kommunen og utbygger 11.januar 2021. Skolens tilbakemelding er at utbyggingen i liten grad vil påvirke skolen. Generelt ser skolen positivt på utbyggingen, og ser det som viktig at det kommer tjenesteytende tilbud i 1.etasje i byggene. Dette vil være viktig med tanke på å styrke det lokale servicetilbudet.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget for Vågsbygd bydelssenter delfelt SS3 er i all hovedsak i samsvar med overordnede planer for området. Planens hensikt er å legge til rette for en bymessig sentrumsbebyggelse mot Kirsten Flagstadsvei og en tett, men noe mer åpen struktur på sydsiden av denne bebyggelsen mot Vågsbygd kirke. Planen utformes slik at den skal være et godt og robust styringsverktøy for byggesaker innen planområdet. Arealbruken omfatter bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og servering.

Plansaken omfatter en rekke viktige avklaringer i forhold til omkringliggende bebyggelse, og realisering av planen vil ha merkbare konsekvenser i nærområdet. Det er forslagsstillers oppfatning at konsekvensene stort sett vil være positive for bydelen og nærmiljøet.

Dette er en stor og viktig utbygging. Eldre, frittliggende småhusbebyggelse erstattes av moderne fleretasjesbygg som realiseres etter dagens forskriftskrav til energi, miljø, materialbruk og tilgjengelighetskrav. Arealer som i liten grad har vært tilgjengelige vil gjennom denne utbyggingen bli offentlig tilgjengelig og gjøre Vågsbygd senterområde både mer attraktivt og mer tilgjengelig. Etableringen av et torg inntil Kirsten Flagstads vei vil etter forslagsstillers oppfatning være et viktig bidrag til å styrke Vågsbygd senters opplevelseskvaliteter, samtidig som utformingen av torget svært tydelig signaliserer at dette er en utbygging i menneskelig skala, og på myke trafikanters premisser. Planens beliggenhet bidrar i svært stor grad til å realisere overordnede klima- og miljømålsettinger innen areal- og transportplanlegging. Det foreslås redusert parkeringsdekning, og det etableres svært lite parkering i dagen. Sykkelparkering er prioritert i parkeringsanlegget som i sin helhet er under bakken. Det er videre tilrettelagt for utstrakt sykkelparkering på bakkeplan i tilknytning til næringsvirksomhet og kontor/tjenesteyting. Det er kort vei til kollektivtilbud av høy standard, og planforslaget bidrar på denne måten til økt økonomisk vekst uten å øke privatbilbruken.

Langs Kirsten Flagstads vei etableres det en bebyggelsesstruktur som bidrar til å stramme opp gateløpet, og etablere en mer urban struktur. I deler av denne bebyggelsen legges det til rette for arealer for kontor, tjenesteyting og annen næringsvirksomhet, og på gateplan mot torget og mot Kirsten Flagstads vei skal det etableres publikumsrettede funksjoner. Planen avviker fra kommuneplanens krav om publikumsrettet virksomhet på den nederste delen av bygningsmassen mot Kirsten Flagstads vei. Årsaken til dette er at det vurderes som svært krevende rent kommersielt å etablere slik virksomhet i denne delen av planområdet, og at det i øvrige deler av planen er etablert tilstrekkelige arealer for næring og tjenesteyting til å oppfylle intensjonene i overordnede planer. Forslagsstiller er av den oppfatning at dette bidrar til økt sikkerhet for gjennomføring av planen uten endringer eller dispensasjoner.

Arealene mellom boligbyggene vil være i privat eie, men offentlig tilgjengelig. Det er forslagsstillers vurdering at dette bidrar til å etablere flere møteplasser, og trygge utearealer for beboerne og andre som bruker nærområdet. Boligene vil utgjøre hovedtyngden av arealbruken i området. Det er forslagsstillers oppfatning at boliger i kombinasjon med ulike kontor- og næringsarealer vil styrke Vågsbygd senterområde som bydelssenter. Det etableres sentralt beliggende boliger som også har kort vei til store arbeidsplasser i Vågsbygd, Hannevika, Søgne, Songdalen og Vestheiene og dette vil på sikt bidra til et lavere transportarbeid i regionen.

Beliggenheten i forhold til skolene og i særdeleshet Vågsbygd skole er viet spesiell oppmerksomhet i planen. Bygningsmassen er plassert slik at skolens uteområder ivaretas på en god måte. Videre er det etablert gode og sikre kommunikasjonsårer gjennom området for å skape en sikker og god skolevei for de elevene som har sin skolevei gjennom planområdet. Det at området nå åpnes og tilgjengeliggjøres på en helt annen måte, vil være svært positivt for barn og unge i området. Sammen med den nye nærmiljøparken, som planen vil yte bidrag til, vil dette bli et opplevelsesrikt og godt område i skoletiden og på ettermiddager og i helger.

Planen bygger opp under målsettingen i kommunedelplan for Kristiansand (Tidl. kommuneplan) om å styrke bydelssenteret i Vågsbygd. Planen er i samsvar med overordnede føringer i regionplan for Agder, og underbygger også statlige retningslinjer

om klimariktig areal- og transportplanlegging. Å legge til rette for en høy utnyttelse med blandet arealbruk er i samsvar med arealbruksformålet og den overordnede intensjonen i kommunedelplanen. Forslagsstiller er derfor av den oppfatning at planen er et godt og robust styringsverktøy for videre byutvikling Vågsbygd, og at planen siden den er i tråd med overordnede planer, anbefales vedtatt.

8 VEDLEGG

Tegninger og illustrasjoner, SPISS oktober 2020
Sol-/skyggestudier, SPISS september 2021
Utomhusplan, AROS oktober 2020
Overvannsrapport og flomvurdering, ViaNova, oktober 2020
VA-plan, ViaNova, oktober 2020
ROS-analyse, SPISS, oktober 2020
Notat støy, Multiconsult, september 2021
Mobilitetsplan, ViaNova, oktober 2020
Notat grunnforhold, Multiconsult juni 2020
Notat landskapanalyse, AROS juni 2020
Notat naturmangfold, Prosjektgruppen, august 2020
Oppstartsmelding inkl planinitiativ, SPISS april 2020
Merknader fra oppstartsvarsel
Merknader fra høring
Referat fra møte Vågsbygd vel
Referat fra møte med elevrådet ved Vågsbygd skole
Referat fra møte med Hovedgårdstunet BRL