



Dato 5. oktober 2022  
Saksnr.: PLAN-20/02254-97  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

## Saksgang

## Møtedato

# 1553 Vågsbygd bydelssenter, delfelt SS3 - detaljregulering - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vågsbygd bydelssenter, delfelt SS3 med plankart sist datert 25.08.2022 og bestemmelser sist datert 19.09.2022.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av økonomiplanen.

## Sammendrag

Planområdet er tilknyttet Nordre Hovedgårdsvei og Kirsten Flagstadsvei i Vågsbygd, og inngår i senterområdet SS3 i kommuneplanen. Planområdets størrelse er på 13.823 m<sup>2</sup>. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling i samsvar med føringer i overordnet plan. Dette innebærer en bymessig bebyggelse, med sentrums- /publikumsfunksjoner på gateplan mot offentlig veg/gate. 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 for bebyggelsen er anslått til ca. 16.400 m<sup>2</sup> BRA. Bebyggelsen får varierende høyder fra 4 til 6 etasjer.



Fig. 1 – oversiktsbilde

Sentralt i konseptet ligger torget som plasseres ved overgangen til Vågsbygd senter.



Fig. 2 – illustrasjon av torget

Torget planlegges som det samlende punktet i bydelscenteret med tilgrensende muligheter for å etablere servering, småhandel og tjenesteyting. Bygningsrekken mot Kirsten Flagstads vei danner en rygg for den øvrige planlagte bebyggelsen sør og sørøst for Kirsten Flagstads vei. Denne bebyggelsen får en mer åpen struktur, og fører til at området fremstår som luftig og mer grøntpreget.

Sentral problemstilling i planarbeidet har vært bebyggelsens høyde, trafiksikkerhet i Kristen Flagstadsvei, og parkeringsdekning.

Planområdet er avsatt som et senterområde, hvor det stilles krav til høy utnyttelse og høy kvalitet. Områdets beliggenhet gjør at høy bebyggelse får små konsekvenser for naboer. En reduksjon i høyden fører ikke til endringer med hensyn til sol og skyggeforholdene for naboer. Bebyggelsen vil kaste noe skygge over deler av nærmiljøparken, men dette er vurdert til å være akseptabelt.

Med hensyn til trafiksikkerhet, er det krav til opparbeidelse av fortau som vil bedre forholdene for gående og syklende. Det er allerede i dag etablert overganger mot Vågsbygd senter.

På grunn av områdets sentrale plassering med nærhet til kollektivtransport er parkeringsdekningen vurdert til å være tilfredsstillende.

Foreslått utbygging vil være et svært positivt bidrag til senterområdet i Vågsbygd med mer handel og tjenesteyting, boliger, urbane kvaliteter og et nytt torg.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planen vedtas.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

1. Plankart datert 25.08.2022
2. Reguleringsbestemmelser datert 19.09.2022
3. Planbeskrivelse datert 07.09.2022
4. ROS analyse
5. Mobilitetsplan
6. Solanalyser - eksisterende bebyggelse
7. Solanalyser - ny bebyggelse
8. Solanalyser - redusert etasjetall - mars
9. Illustrasjoner
10. Vindanalyser
11. Støyrapport
12. Naturmangfoldsvurdering
13. Landskapsanalyse
14. Støy uteoppholdsareal
15. Notat vedrørende trafikk sikkerhet
16. Snitt som viser terrengtilpasninger
17. Innspill med plan og byggs kommentarer
18. Høringsinnspill
19. Forslagsstillers tilsvar til merknader
20. Referat - medvirkning
21. Saksfremlegg - offentlig ettersyn
22. Saksprotokoll - by- og stedsutviklingsutvalget 22.04.2021
23. Vegmodel datert 23.03.2021

## BAKGRUNN FOR SAKEN

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. 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.

## Dagens situasjon

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. Det skiller seg i struktur fra tilgrensende områder, som består av større bygningsmasser i form av skoler, kjøpesenter og leilighetsblokker. I sørøst ligger Vågsbygd kirke som igjen ligger opp mot et eneboligområde lengre øst. 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. Topografien innenfor planområdet kan best beskrives som småkupert, hvor bebyggelsen er plassert på og rundt små høydedrag mens adkomstvegen inn i området ligger med en svak stigning fra parkeringsplassen ved kirken og opp til krysningspunktet i Kirsten Flagstads vei.



Fig. 3 – flyfoto over området



Fig. 4

Flere av eiendommene eies av tiltakshaver eller kommunen, og for enkelte av boligene er det inngått avtaler om kjøp. Det er kun 1 eiendom lengst syd som fortsatt er privat eid, og hvor det ikke foreligger avtaler. Denne er markert med rød ring på figuren over. Denne er bakgrunnen for at eksisterende vei inn i området skal utbedres, og fungere som en midlertidig vei inn i området frem til siste delfelt skal bygges ut, slik at ikke eiendommen berøres.

## Planens innhold

### Hovedgrep

Formålet med planarbeidet og det overordnede plangrep er å transformere eksisterende boligområde til et sentrumsområde. 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 for bebyggelsen er anslått til ca. 16.400 m<sup>2</sup> BRA. Bebyggelsen får varierende høyder fra 4 til 6 etasjer.

Sentralt i konseptet er torget som etableres ved overgangen til Vågsbygd senter. Sammen med de felles uteoppholdsrommene, som er knyttet til bebyggelsen, dannes et godt bomiljø. Det er ingen offentlig grønnstruktur innenfor planområdet. Dette løses i den tilgrensende bydelsparken med nærmiljøpark, som er under opparbeidelse i regi av kommunen. Det understrekes at det er lagt inn krav om at det skal tinglyses offentlig gjennomgang i planområdet, slik at denne viktige funksjonen sikres selv om arealene ikke er kommunalt eid.

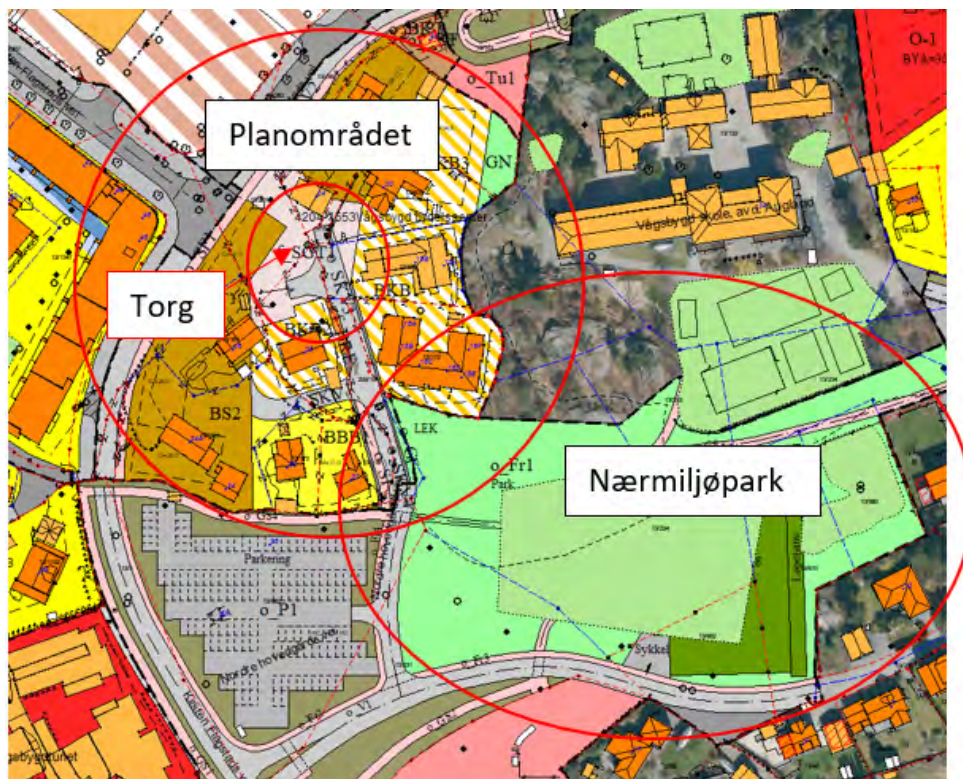


Fig. 5 - oversikt over planer i området.

Planforslaget skal bidra til opparbeidelse av sandleketilbudet i den nordvestre delen av nærmiljøparken og ca. 2 daa allmenn park, i sørvestre delen av nærmiljøparken, jf. utomhusplanen under.



Fig. 6 - nærmiljøpark

For hver boenhet skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. For boligbebyggelsen tillates det private, inngjerdete uteplasser på terreng, i tilknytning til utgang, på inntil 75 m<sup>2</sup> pr bolig.

Planforslaget legger til grunn 0,75 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Grunnlaget for å ha en lavere parkeringsdekning enn kravet i kommuneplanen, er planområdet gode lokalisering med umiddelbar nærhet til Vågsbygd senter, og svært god 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, kunder og besøkende. Dette er mulig da disse formålene i stor grad har etterspørsel etter parkering til ulike tider av døgnet. Det planlegges for 40 plasser totalt til disse formålene i planområdet. 40 plasser tilfredsstillere kravene til 0,25 besøksplasser pr. boenhet, men er for få plasser i forhold til kommuneplanens krav til parkering for næringsarealer. Det planlegges 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> næring dersom maksimalnivået for næring nyttes fullt ut. Dersom man regner med de 20 plassene på sørsiden av planområdet, på allerede regulert parkeringsplass, blir parkeringsdekningen 1,2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> næring. Kommuneplanens krav er 3-5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> forretning. Plan og bygg mener det er fornuftig å tenke sambruk og aksepterer at det går under kommuneplanens krav. Da vil man unngå å overdimensjonere parkeringsanlegget, og unngår å gi en reell parkeringsdekning som er høyere enn kravene i kommuneplanen. Samtidig vil dette også være et insitament til å velge andre fremkomstmiddel enn bil til dette sentrale bydelssenteret.

All parkering i planområdet løses i parkeringskjeller. I tillegg skal tiltakshaver yte bidrag til etablering av 20 parkeringsplasser på parkeringsområdet i Nordre Hovedgårdsvei, like sør for planområdet.

Det stilles krav om opparbeidelse av fortau langs Kirsten Flagstads vei. Det vil med dette bli et sammenhengende fortau langs hele Kirsten Flagstads vei.

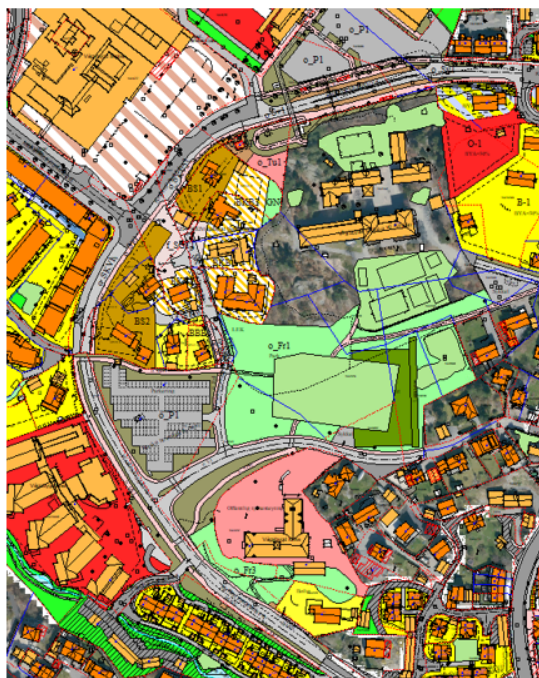


Fig. 7 – kart som viser sammenhengende fortau

Planforslaget utløser ikke krav om ny sosial infrastruktur i form av skoler, barnehager eller omsorgsinstitusjoner.

Det er etter plan og bygg sin vurdering en spennende utforming av bebyggelsen. Ny bebyggelse ligger i byggelinje mot veien og danner fasader som strukturerer gata. Nytt torg for en fin romdannelse. Utforming er sikret gjennom bestemmelsene.



Fig. 8 – illustrasjon av bebyggelsen

Sol- og skyggeanalysene viser at tiltaket ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Det er vist i kartskisse 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 må dokumenteres i den enkelte byggesak.

Ny bebyggelse vil gi noe skygge på kveldstid på lekeplassen, men dette anses for å være akseptabelt, se markering på figuren under.

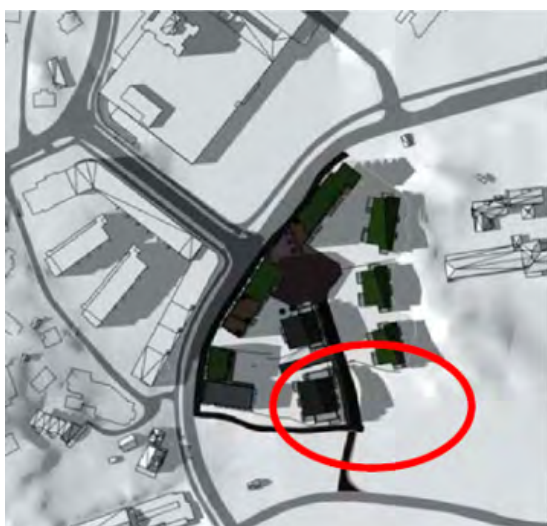


Fig. 9 – sol/ skyggeanalyse – lekeplassen juni kl 18.

Det er også utarbeidet analyser som viser hvordan sol- og skyggeforholdene vil bli for eksisterende bebyggelse (Huset og Hagefjell), når resten av området bygges ut. Det er kun på kveldstid i september at ny bebyggelse gir skygge på eiendommen.



22 September kl 15



22 September kl 18

Sol

Fig. 10 og 11 – Sol/ skyggeanalyser – Huset/ Hagefjell

Sol/ skyggeanalyser ligger vedlagt.

Området er støyutsatt. Det vil bli etablert stort felles uteområde mellom bygningene som har gode og tilfredsstillende støyforhold. Det er også lagt opp til balkonger på «stille side» av flere av bygningene (bygg A og E), hvor støyforholdene er tilfredsstillende.

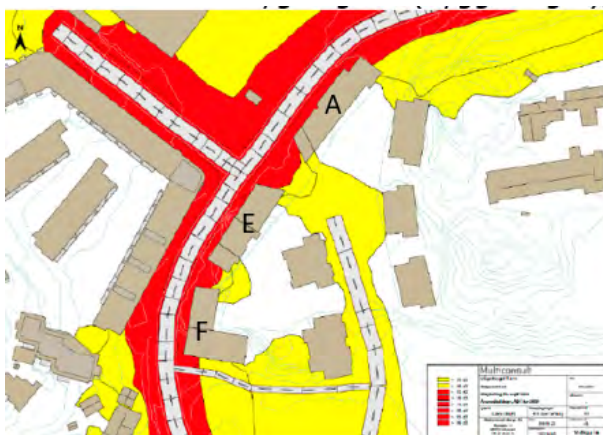


Fig. 12 - støyanalyse

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 tilgang til stort felles uteområde mellom byggene som ligger godt skjermet for trafikkstøy. Utformingen av bebyggelsen som en støyskjerm langs vei er gunstig, og gir gode støyforhold for felles uteområder. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående og min. ett soverom skal være på stille side.

Leilighetene vil tilfredsstillende krav til tilgjengelighet da det er heis i byggene.

Bygninger beliggende med atkomst fra Kirsten Flagstads vei adresseres til denne. Øvrige boliger/næringsbygg får adresse Nordre Hovedgårdsvei. Det er ikke behov nye veinavn.

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

Planforslaget synes å støtte opp om de rikspolitiske retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planområdet ligger i sentrum av Vågsbygd, og legger opp til fortetting av et eksisterende boligområde hvor trafikkveksten i hovedsak skal tas gjennom kollektivtrafikk og sykkel/gange.



Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er sentrale retningslinjer for utvikling av planen. Skolevei og tilpasning til skolens uteområde er sentrale forhold i planen.

Regionplan for Agder sier at det skal føres en utbyggingspolitikk som styrker etablerte senterområder, og bidrar til klima- og miljøriktige transportløsninger. Planforslaget er etter plan og bygg sin vurdering i tråd med føringene i regionplanen.

Planforslaget anses også for å være i tråd med kommunens overordnede arealstrategi som sier: «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 syklister.

Området er i dag uregulert, og omfattes av kommuneplanen. Arealet er i kommuneplanen for Kristiansand kommune avsatt til bebyggelse og anlegg, såkalt senterområde (SS3). Forslaget er i samsvar med denne.

### **Tidligere saksgang**

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.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.05.2021 – 18.06.2021. Det kom inn 21 merknader. Merknadene med plan og bygg sin kommentar ligger vedlagt i eget vedlegg. Under følger en kort oppsummering av hovedproblemstillingene og plan og byggs vurdering.

#### Høyder på ny bebyggelse

Kommunen har mottatt innspill i fra Hovedgårdsparken borettslag, Bico Eiendom, Nordre hovedgårdsvei nr. 25 og nr. 30 med hensyn til høyde på bebyggelsen.

Bico Eiendom er utbygger av et nytt boligprosjekt i Bosmyrveien. De viser til at de selv ble bedt om å redusere høyden på bebyggelsen etter klager fra naboer, og er selv bekymret for tap av sjøutsikt.

Hovedgårdsparken borettslag mener ny bebyggelse på andre siden av Kirsten Flagstadsvei ikke skal være høyere enn hovedgårdsparken, og er bekymret for tap av sol.

Eier av Nordre hovedgårdsvei 25 og 30, er også bekymret for tap av sol.

#### Plan og bygg sin kommentar

Planområdet Bosmyrveien, ligger 150 meter nord for Vågsbygd bydelssenter. Vi kan vanskelig se at vi skal krever redusert høyde på bebyggelsen for å sikre sjøutsikt for bebyggelsen i Bosmyrveien. Leilighetene her vil få utsikt, selv om det kommer enkelte høye bygg langs Kirsten Flagstadsvei.

Med hensyn til Hovedgårdsparken, viser sol og skyggeanalysene at Hovedgårdsparken blir lite påvirket med hensyn til sol. Uteoppholdsarealene er etablert inne i gårdsrommet, og ny bebyggelse vil ikke skyggelegge disse. Snitt tegningene, vist til høyre for analysen, viser at skyggen ikke strekker seg over taket på Hovedgårdsparken.

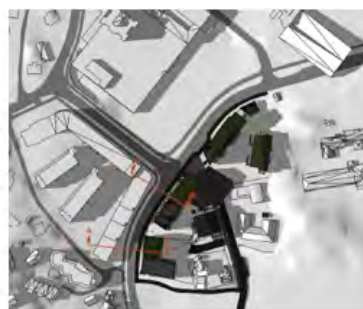




21. juni kl 09



21. juni kl. 12



21. juni kl. 18

Fig. 14 – Sol/ skyggeanalyser

#### Parkering

Flere er bekymret for parkeringssituasjonen i området. Vi har mottatt innspill i fra Thon kjøpesenter, den Norske kirke, velforening og naboer som mener det må etableres flere parkeringsplasser enn det er lagt opp til pr. i dag.

#### Plan og bygg sin kommentar

Den foreslåtte parkeringsdekningen tar utgangspunkt i overordnede politiske målsettinger om redusert bilbruk. Det er 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.

#### Trafikk

Vi har også mottatt en rekke innspill med hensyn til trafikk, og da spesielt forholdene for gående og syklende i området.

#### Plan og bygg sin kommentar

Det er i dag etablert gangbro over til skoleområdet og gangfelt over veien mot Vågsbygd senter.



Fig. 15 – bilde av overgang



Fig. 16 – bilde av gangfelt i området

Det er krav om opparbeidelse av nytt fortau på østsiden av Kirsten Flagstadsvei langs utbyggingsområde, slik at man får tosidig fortau forbi området.



Fig. 17 – Foto som viser hvor det kommer nytt fortau

Plan og bygg mener utbyggingen vil tilrettelegge bedre for gående og syklende i området.

### Endringer etter offentlig ettersyn

#### Plankartet:

Det er åpnet opp for kombinert formål i ytterligere ett felt. Bakgrunnen for dette er et ønske om etablering av aktivitetstilbud for seniorer i 1 etasje. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål.

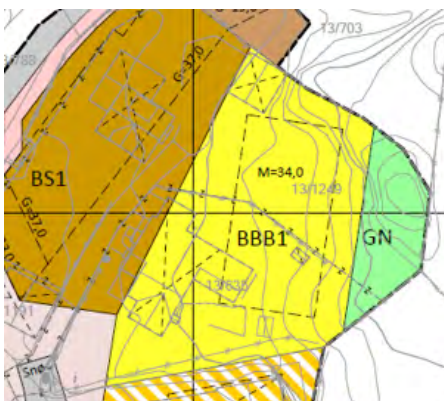


Fig. 18 – plankart på høring

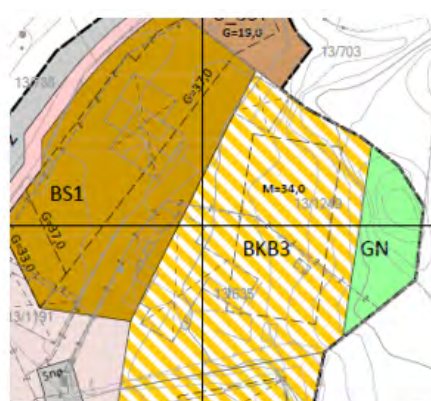


Fig. 19 – Plankart til vedtak

Det er også foretatt en teknisk justering for å forbedre linjeføringen i begynnelsen av adkomstveien, og en justering av grensen mellom o\_SKV3 og f\_SKV1 for å etablere snumulighet for søppelbil.

#### Reguleringsbestemmelsene:

Rekkefølgebestemmelsene pkt. 5.2 nr. 1, 2 og 3 er skrevet om, og tilpasset planlagte byggetrinn.

Det er i rekkefølgebestemmelsene pkt. 5.1 sagt at teknisk plan skal inkludere belysning langs Kirsten Flagstadsvei. Bakgrunnen for dette er et ønske om balkonger som strekker seg utenfor byggegrense mot Kirsten Flagstadsvei. Ingeniørvesenet kan godta dette, mot at det utarbeides en lysplan som skal godkjennes av kommunen.

I pkt. 1.1.7 er følgende lagt inn: «Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil».

For å sikre et variert tilbud av boliger er det lagt inn et nytt punkt 1.1.8 som omhandler størrelse på leilighetene. Følgende er lagt inn: «Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Innenfor hvert delfelt skal minimum 50% av boligene være over 50 m<sup>2</sup>. Leiligheter under 35 m<sup>2</sup> tillates kun unntaksvis».

Det er sikret sykkelparkering under tak på bakkenivå i pkt. 1.2.1, 1.3.1 og 1.4. Det er videre sagt at det kan etableres sykkelparkering i tilknytning til o\_STT etter ønske fra Agder fylkeskommune, Statens vegvesen og kommunen.

Det er lagt inn et eget punkt for å sikre interne gangveier i pkt. 1.8.

Det er åpnet opp for passering av drivhus utenfor byggegrensen, jf. pkt. 1.7.

#### **Ekstern medvirkning**

Det har vært dialog med velforening, skoler og direkte berørte parter, før saken ble lagt ut på høring, se saksfremlegget til høringen.

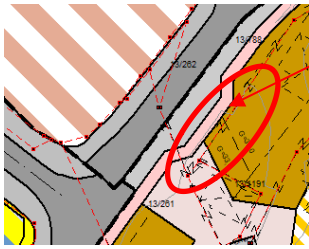
I høringsperioden er det avholdt et møte med styret i Hovedgårdsparken, og referat fra møtet ligger vedlagt. Momentene som ble tatt opp i møte er de samme som ble sendt inn i høringen. Innspillene er kommentert i eget vedlegg.

Parkeringsplassene i fronten av «Huset» reguleres bort. Det var et ønske om å beholde disse ettersom det er HC plasser som benyttes mye. Det er etter plan og bygg sin vurdering ikke ønskelig å endre utformingen av torvet, og parkeringsplasser bør kunne etableres inne på eiendommen.

#### **Intern medvirkning**

Merknader fra andre kommunalsjefområder anses for å være imøtekommet, se vurderingene i saksfremlegget til høringen.

Ingeniørvesenet har ønsket en minste avstand mellom fortau og byggegrense på 2 meter, men kan akseptere 1 meter for en mindre del av fortauet, som vist på figuren under.



Byggegrense, i  
grense til fortauet.

Fig. 20 - byggegrense

Byggegrensen er lagt 2 meter i fra fortauet med unntak av forbi arealet som skal benyttes til varelevering. Etter plan og bygg sin vurdering er det viktig at bebyggelsen følger gateløpet, og vi mener det kan aksepteres at bebyggelsen plasseres inn mot fortauet på en mindre strekning.

Parkvesenet har uttrykt ønske om redusert høyde på bebyggelsen nærmest nærmiljøparken mht. til sol/ skygge. Dette er vurdert, men anses for å være akseptabelt.

Ut over dette foreligger det etter plan og bygg sin vurdering ingen uenighet i administrasjonen.

### **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Planforslaget for Vågsbygd bydelssenter delfelt SS3 er i all hovedsak i samsvar med overordnede planer for området. Planen legger til rette for en bymessig sentrumsbebyggelse mot Kirsten Flagstads vei, og en tett men noe mer åpen struktur på sydsiden av denne mot Vågsbygd kirke. Det legges opp til etablering av bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og servering. Etableringen av et torg inntil Kirsten Flagstads vei vil være et viktig bidrag til å styrke Vågsbygd senterets opplevelseskvaliteter.

I forhold til den kommunale virksomheten i området, mener vi det er funnet løsninger som legger til rette for at bygningene kan bestå som i dag, og at driften kan opprettholdes.

Planens beliggenhet bidrar i svært stor grad til å realisere overordnede klima- og miljømålsettinger innen areal- og transportplanlegging. Det foreslås redusert parkeringsdekning, og all parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under bakken.

Sykkelparkering er prioritert i parkeringsanlegget, og det er videre tilrettelagt for utstrakt sykkelparkering på bakkeplan i tilknytning til næringsvirksomhet og kontor/tjenesteyting. Det er kort vei til kollektivtilbud.

#### Kulturminner

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljøer som blir berørt av planforslaget.

#### Barn og unges interesser

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 tilknyttet skolen. Sørøst for planområdet ligger et større idrettsanlegg, og det planlegges etablert nærmiljøpark her. Selve planområdet er stort sett privatisert. Torvet vil imidlertid bli et trivelig sted hvor det skal legges til rette for aktiviteter for barn og unge.

Planforslaget legger ikke beslag på arealer som benyttes av barn og unge i dag, og det er ikke krav til erstatningsarealer.

#### Universell utforming

Det vises til planbeskrivelsen.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ingen spesielle forhold. Det vises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse

### Matjord

Planforslaget medfører ingen omdisponering av matjord.

### Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet ligger sentralt i Vågsbygd. Planforslaget vil gi økt befolkningstetthet der hvor det er god kollektivforbindelse samt sykkelavstand til daglige tjenester. Med dette reduseres transportbehovet med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.

Planforslaget tilrettelegger for energiltak og/eller overvannshåndtering på tak.

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for påkobling til fjernvarme.

I planområdet er det etablert varierende bebyggelse, i form av eneboliger og kommunale institusjonsbygg. Etter plan og bygg sin vurdering er det ingen bygningsmasse som kan gjenbrukes på tomten ettersom ny bebyggelse skal bestå av leilighetsbygg.

Ny bebyggelse skal oppføres med tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. Unntatt fra dette er konstruksjoner under og mot terreng, samt etasjer på gateplan tiltenkt publikumsrettede funksjoner, som tillates oppført i betong, mur eller stål i sin helhet. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep.

Med hensyn til overvann skal det etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Utearealene i BS2, BBB1 og BKB1-3 skal ha minimum 50% permeable flater. De deler av utearealet som skal opparbeides som grønn hage, skal ha vegetasjon og tilstrekkelig jordoverdekning til beplantning av trær, som bidrar til fordrøyning av regnvann.

Ny bebyggelse vil bli bygget etter gjeldende teknisk forskrift, med redusert energiforbruk sett i forhold til eksisterende bebyggelse.

Arealet har ingen jomfruelig eller naturfunksjon som bidrar til økt frigivelse av klimagasser når det bygges ned.

Planforslaget har positive klima- og miljøkonsekvenser.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er foretatt en naturmangfoldvurdering av området, og det vises til rapport utarbeidet av Prosjektgruppen AS. 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.

#### § 9 Føre-var prinsippet

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

#### § 10 Samlet belastning

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 under anleggsarbeidet.

Utbyggingen i seg selv vil gi en bedre situasjon fordi området i dag har en god del krattvekst og uskjøttede arealer, mens en utbygging i tråd med planen vil gi en planlagt opparbeiding av arealene med en vegetasjon som skjøttes. Resultatet vil trolig kunne bli at fremmede arter kommer dårligere ut. 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.

#### § 11 Kostnader

Det vil ikke være noen miljøforingelse som følge av arbeidene hvis fremmede arter håndteres korrekt. Eventuelle kostnadene bæres av tiltakshaver.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Ved byggearbeider må håndtering av fremmede arter vurderes. Alle de registrerte artene er kategorisert med høy eller svært høy risiko. Risikoen ved bygge- og anleggsarbeider er at masser med frø og planterester kan bli fraktet ut, og dermed spre arten til nye områder. Det er utbygger (grunneier) som ha ansvar for at dette håndteres forsvarlig. Det må utarbeides massehåndteringsplan i forbindelse med gjennomføring.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 15.000 (2021-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av økonomiplanen.

#### Boligsammensetning

Det er varierende bebyggelser i område, med henholdsvis eneboligbebyggelse, leiligheter og kjøpesenter. Området er avsatt til sentrumsområde i kommuneplanen, og planforslaget er i tråd med overordnede føringer, og for øvrig godt tilpasset omgivelsene. Det er lagt inn krav om andel størrelser på leiligheter i bestemmelsene.

#### Infrastruktur

Området ligger i tilknytning til kollektivterminalen i Vågsbygd.

Området skal knyttes til eksisterende vann- og avløpsanlegg, og det er lagt inn rekkefølgekrav til utbedring av anlegget.

Planområdet skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

#### Støy

Området er støyutsatt. Det vil bli etablert et stort felles uteområde mellom bygningene som har gode og tilfredsstillende støyforhold. Det er også lagt opp til balkonger på «stille side» av flere av bygningene. For enkelte bygg anbefales private uteplasser å ha hel eller delvis innglassing. Utformingen av bebyggelsen som en støyskjerm langs Kirsten Flagstadsvei er gunstig, og gir gode støyforhold for felles uteområder. Det vil være en god støymessig kvalitet for området at man både har private uteplasser med gode støyforhold, samt tilgang til stort felles uteområde mellom byggene som ligger godt skjermet for trafikkstøy. Ikke gjennomgående leiligheter bør legges med fasade kun mot stille side. Det stilles også krav om at minst ett soverom skal være på stille side.

#### Utbyggingspolitikk

Antall boliger er høyere enn forutsatt i boligprogrammet. Dette må derfor meldes inn, og kommunen må oppdatere sine prognoser med tanke på skolekapasitet i bydelen.

Utbygger ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen, og arbeidet pågår.

#### Estetikk

Det er etter plan og bygg sin vurdering valgt en spennende utforming av bebyggelsen. Utformingen er sikret gjennom bestemmelsene.

#### Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Utearealene i BS2, BBB1-2 og BKB1-2 skal ha minimum 50% permeable flater. De deler av utearealet som skal



opparbeides som grønn hage, skal ha vegetasjon og tilstrekkelig jordoverdekning til beplantning av trær, som bidrar til fordrøyning av regnvann.

#### Oppsummering

Vågsbygd bydelssenter vil tilføre Vågsbygd flere mennesker og flere senterfunksjoner enn det har i dag, hvilket er positivt for Vågsbygd som bydelssentrum. Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Anne Marit Tønnesland, 26.09.2022