



Dato 13. april 2021  
Saksnr.: PLAN-20/02254-42  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland  
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

## Saksgang

## Møtedato

# 1553 Vågsbygd bydelssenter - Detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vågsbygd bydelssenter delfelt SS3 med plankart sist datert 24.03.2021 og bestemmelser sist datert 25.03.2021, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
  - a. Ordet «hoveddelen» i bestemmelsens pkt. 1.1.7 tas ut. Første setning i bestemmelsen blir da: Ny bebyggelse skal oppføres med tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner.

## Sammendrag

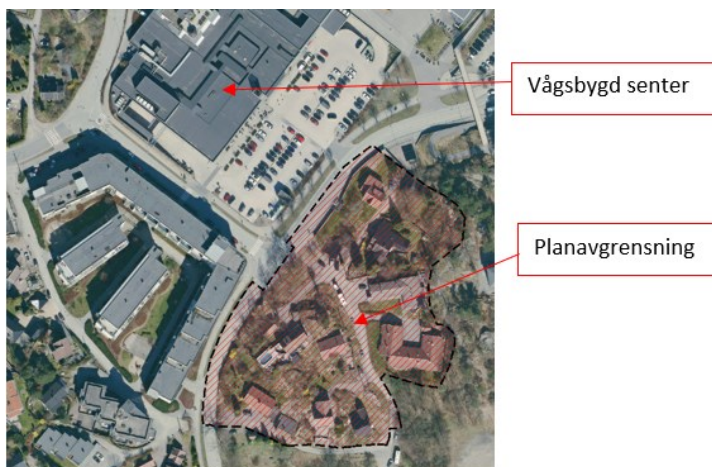


Fig. 1 – Oversiktsbilde

Planområdet er tilknyttet Nordre Hovedgårdsvei 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 av planområdet 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.

Hovedgrepet baserer seg på at det etableres en bymessig utformet blokkbebyggelse langs Kirsten Flagstads vei. Bygningene strammer opp veiføringen, og bidra til at Kirsten Flagstads vei får et preg av å være en bygate fremfor en vei. Denne vil også ha positiv effekt på støyforholdene på utearealer og for leilighetene i området.

Det planlegges høy bebyggelse lengst nord, ut mot Kirsten Flagstadsvei. Maks gesimshøyde på bygg A på figuren under er satt til kote +37. Bebyggelsen trappes ned til kote +33 (bygg E) som er en etasje høyere enn Hovedgårdsparken som har maks høyde på kote + 30,3.



Fig 2. – Illustrasjon av bebyggelsen

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



Fig. 3 – Illustrasjon av torvet

Torget planlegges som det samlende punktet i bydelssenteret. Det legges til rette for 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 karakter/struktur, og fører til at området fremstår som luftigere og mer grøntpreget.



Fig 4 – Illustrasjon av området sett fra parkeringsplassen syd for området

Interne siktlinjer mot Vågsbygd kirke er innarbeidet i planen. Et annet viktig grep er å sikre gjennomgang for syklende og gående.

Innenfor området har Kristiansand kommune og Kristiansand boligstiftelse hver sin eiendom hvor det i dag er etablert et bo- og behandlings-/ service senter.



Huset

Hagefjell

Fig 5 – Oversiktsbilde som viser nevnte eiendommer.

Selv om planforslaget viser at disse bygningene kan erstattes av ny bebyggelse har det vært en viktig premiss i planleggingen at bygningene også skal kunne bestå og driftes slik som i dag. Dette ivaretas også i planforslaget. I byggeperioden må det bli tatt ekstra hensyn til denne situasjonen for ikke å ramme driften.

Plan og bygg er positive til planforslaget, og mener det er i tråd med føringene i overordnede planer. Når området er ferdig utbygd, vil det sammen med Vågsbygd senter, nærmiljøparken, skoler og øvrig bebyggelse fremstå som en levende bydel hvor alle nødvendige funksjoner er dekket. Forslaget tilfører Vågsbygd senter en urban karakter og er et positivt bidrag til området. Vi ønsker høy tetthet, men er usikre på hvorvidt bebyggelsen blir for høy mot Kirsten Flagstadvei, jf. bygg A på fig. 2, og om denne må reduseres med en etasje til kote + 33. Vi ønsker at høydene vurderes spesielt.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*



## BAKGRUNN FOR SAKEN

Spiss Arkitektur & Plan AS fremmer på vegne av Vågsbygd Utvikling AS forslag til detaljreguleringsplan for eiendommene gnr/bnr 13/116, 136, 167, 172, 173, 255, 261, 856, 635, 1191, 1249, 1255 og 1501 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

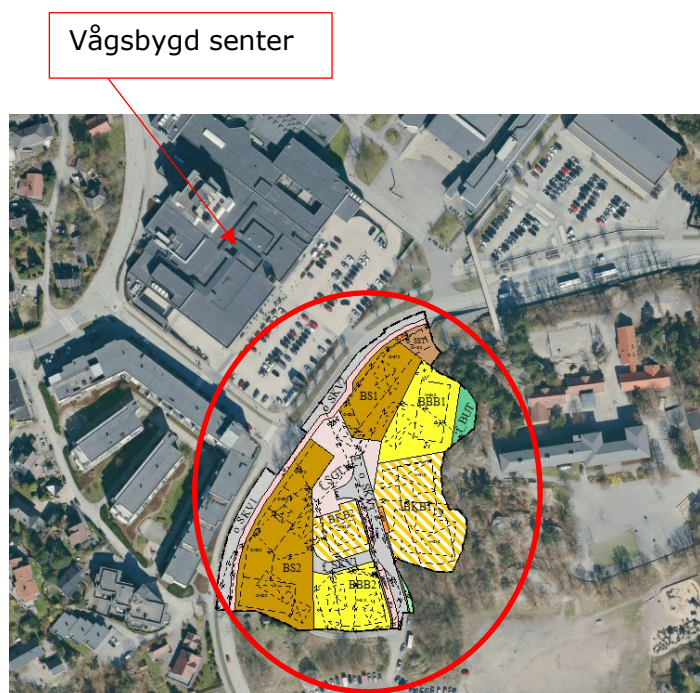


Fig 6 – Flyfoto med inntegnet planområde.

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 finner 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, spesielt i overgangen til byggeområdene. 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. 7 – Flyfoto av planområdet

Som nevnt overfor eies flere av eiendommene av tiltakshaver eller kommunen, og for enkelte av boligene er det inngått avtaler om kjøp. Det er kun 2 eiendommer lengst syd som fortsatt er privat eid, uten avtaler.

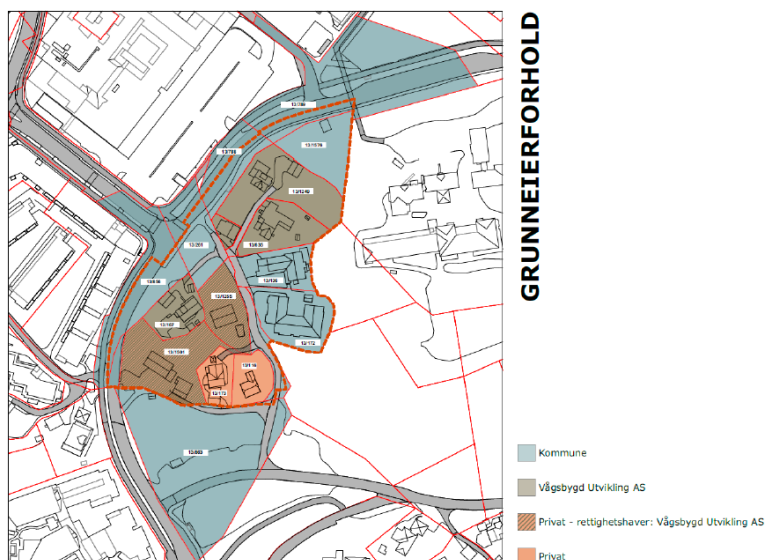


Fig 8 – Oversikt over grunneierforhold

### Planens innhold

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 fint/behagelig/godt bomiljø. Det er ingen offentlige 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 offentlig tilgang/gjennomgang i planområdet, slik at denne viktig funksjonen sikres selv om arealene ikke er kommunalt eid.

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.

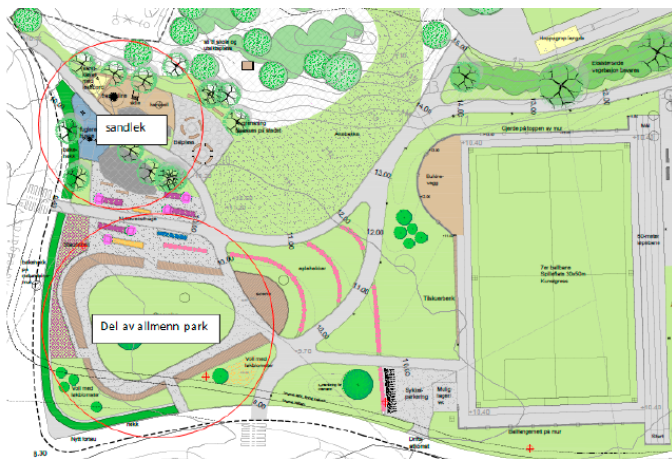


Fig. 9 – Utomhusplan for nærmiljøparken.

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 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. Det planlegges for 40 plasser totalt til disse formålene i planområdet. 40 plasser tilfredsstiller kravene til 0,25 besøksplasser pr. boenhet og 3-5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> forretning, hver for seg (med de foreliggende skisser og arealfordeling). Ved sambruk unngår man å overdimensjonere parkeringsanlegget, og unngår å gi en reell parkeringsdekning som er høyere enn kravene i kommuneplanen.

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 Kirsten Flagstads vei.

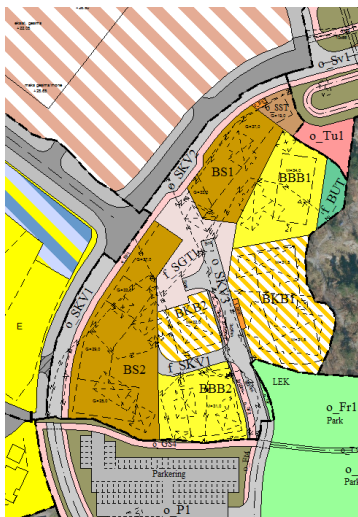


Fig. 10 – Reguleringsplanene i området sett i sammenheng





*Fig. 11 –Illustrasjon av fortau*

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

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



*Fig. 12 – dronebilde av området sett mot kirken.*

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

Planforslaget synes å støtte opp om de rikspolitiske retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen 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. Planområdet ligger i sentrum av Vågsbyd, og legger opp til at utviklingen av området ikke skal generere økt biltrafikk. Trafikkveksten skal i hovedsak tas gjennom kollektivtrafikk og sykkel/gange.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er sentrale retningslinjer for utvikling av planen. Spesielt vil 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 syklist.

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 således 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.

### **Andre aktuelle saker i området**

Det er nylig vedtatt en detaljregulering på baksiden av Vågsbygdsenter – Detaljregulering for Bosmyrveien. Utover dette er det inne enkelte søknader om mindre justeringer av enkelte eksisterende reguleringsplaner langs Vågsbygdveien.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 30.04.2020. Frist for merknader ble satt til 01.06.2020. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Merknadene anses for å være ivaretatt.

### **Ekstern medvirkning**

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 dialog med velforening, skoler og direkte berørte parter.

### Vågsbygd vel

Det ble avholdt møte mellom utbygger og styret i foreningen 06.10.2020. Følgende tilbakemelding ble gitt:

- *Bra hvis Torvet kan være en god plass for både ungdom og godt voksne. Ungdom har tidligere etterlyst sted "å henge".*
- *Viktig at miljøparken realiseres. Hvis utbyggingen kan forskuttere dette så er det positivt.*
- *Viktig at p-plassen i syd realiseres. Det er behov for denne plassen.*
- *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.*

Det vil bli avholdt «digitalt folkemøte» i regi av utbygger, på velforeningens hjemmesider i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn.

### Vågsbygd Videregående skole

Det ble gjennomført digitalt møte 11.01.2021. Her deltok ledergruppen v/ skolen, utbygger og saksbehandler hos kommunen. 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.

### Hovedgårdsparken

Utbygger gjennomførte møte med styret i Hovedgårdsparken borettslag 06.10.2020. Følgende tilbakemelding ble gitt:

- Felles reguleringsplangrense ved Kirsten Flagstadsvei 48 vil gi mulighet for en forskyvning av bilveien «vekk» fra Kirsten Flagstadsvei nr 48. Spesielt er dette



viktig forbi innkjøring til vårt parkeringsanlegg med 125. parkeringsplasser i kjeller til Hovedgårdsparken. Etter vår vurdering er dette et meget trafikkfarlig område, spesielt for gang- og sykkelvei mellom bilvei og boligblokk.

- Toppetasjen bør fjernes i bygning lengst mot vest, og fra bygning vis a vis inngang til Kirsten Flagstadsvei 48. Dette fordi fasaden blir liggende i skyggen fra nybygg over veien store deler av året.
- Det legges til grunn, og forventes, at økning i trafikken, spesielt kryssing av Kirsten Flagstadsvei, vurderes i detalj og at tiltak som kan øke trafiksikkerheten gjennomføres før innflytting.

#### Vågsbygd kirke

Kirken har vært aktive ifbm oppstartsmeldingen. Det er forslagsstillers oppfatning at hensynet til kirken er godt ivaretatt i planforslaget, og det er derfor ikke avholdt ytterligere møter i sakens anledning.

#### Karuss skole

Planene er forelagt skolen, og de har i e-post sagt 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

Utbygger hadde møte med elevrådet 09.10.2020 for å drøfte planen med skolens elever. Møtet kan i korte trekk oppsummeres 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.
- Det er viktig å kartlegge og se på hvordan vi får best og tryggest mulig adkomst til skolen. Det bør vurderes om det er mulig med "snarveier" til skolen mellom enkelte bygg.
- 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.
- Barna var mest opptatt av torvet. Det blir veldig bra å henge her før og etter skolen.
- Kunsten som ble presentert var kul. Barna lurte på om støy fra torvet kunne bli problemer for de som skulle bo der.
- 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 ser på det som ønskelig at alle områdene skal brukes mest mulig. Områdene skal oppleves trygge da det er mye innsyn til områdene, samt belysning.

#### Huset/ Hagefjell

Det ble holdt møte på Huset med ansatte og beboere 15.03.2021.

Følgende momenter ble fremkom i møtet:

- Det er planlagt nedgravd søppelanlegg på plenen i front av Hagefjell. *Det ble signalisert tydelig til utbygger under befarig i området at det er et krav om at dette flyttes.*
- Det er ønskelig med en form for avskjerming ut mot Torvet. Om avskjerming skjer via hekk eller gjerde må vurderes.
- Det er behov for å beholde dagens parkeringsplasser. Flere beboere/ brukere benytter disse, og er avhengige av kort avstand til bebyggelsen.
- Utbygger har laget sol / skyggeskjema som viser ny bebyggelse. Det er ønskelig fra «huset» at det også lages sol / skyggeskjema hvor ikke «huset» bygges nytt, men beholdes.
- Det er ønskelig at gangvei blir opprettholdt mellom Hovedgårdsparken og «huset» under bygging. «Huset» blir betjent av personale som holder til i Hovedgårdsparken, og de må kunne nå «Huset» raskest mulig.

- Syd for område er det regulert en nærmiljøpark. Det ble spilt inn et ønske om at det bør bli større "avstand" mellom bebyggelsen og den nye parken.

#### Plan og byggs kommentar til innspillene

Det er kommet inn ønsker om at nærmiljøparken må etableres. Nærmiljøparken ligger utenfor omsøkte planområde, og skal opparbeides av kommunen. Utbygger skal imidlertid bidra med opparbeidelse av sandlekeplass, og ca 2 daa av den allmenne parken, og vil med dette bidra til utbyggingen av parken. Det samme gjelder for parkeringsplassen, hvor prosjektet skal bidra med 20 parkeringsplasser.

Det legges ikke opp til justering av Kirsten Flagstadsvei ved Hovedgårdsparken. Med hensyn til kryssing av veien kan denne foregå på overgangsbros ved bussterminalen, eller i gangfelt ved vestre hjørnet av parkeringsplassen til Vågsbygd senter. Det kreves ingen nye tiltak med hensyn til kryssing av veien.

Det legges til rette for handel og tjenesteyting i 1 etasje mot Kirsten Flagstadsvei og torvet.

Med hensyn til høyden på bebyggelsen ønsker plan og bygg og legges saken ut på høring slik den foreligger. Det bes imidlertid spesielt om innspill på høydene. Avgjørelse på høyder vil bli tatt etter høringsperioden.

Søppelanlegget er flyttet over til andre siden av veien.

Parkeringsplassene er i dag plassert innenfor det fremtidige torvet. Det er ikke ønskelig å endre utformingen av torvet, og parkeringsplasser bør kunne etableres inne på eiendommen.

Sol/skygge skjema er utarbeidet og ligger vedlagt. Se også lengre nede i dokumentet.

Det vil i anleggsperioden bli etablert midlertidig gangvei gjennom område. Evt. stengning må varsles.

Nærmiljøparken ligger utenfor planområde.

#### **Intern medvirkning**

Saken ble lagt frem for samarbeidsgruppa i møte 08.12.2020. Planforslaget er justert i henhold til flere av innspillene som kom frem i møtet. Innspill som ikke er imøtekommet er listet opp under i *kursiv* skrift etterfulgt av plan og bygg sin kommentar.

*Det bør vurderes om det skal stilles rekkefølgekrav til gangforbindelse nord for parkeringen ved nærmiljøparken.*

Dette kravet ble ikke spilt inn før oppstartmøte, og vil ikke bli lagt inn i planforslaget. Det stilles krav om opparbeidelse av ny adkomst, nytt fortau langs Kirsten Flagstads vei, oppgraderinger av VA anlegg og parkeringsplasser. Vi kan ikke se at det også kan stilles krav om opparbeidelse av gangveien syd for planområdet.

*Krav til grunnundersøkelser med tanke på sulfidholdig grunn må vurderes*  
Det er ikke stilt krav til slike undersøkelser.

*Høyden på bebyggelsen i BBB2 er for høy ift. nærmiljøparken og skygge,*  
Det foreligger sol/ skyggeanalyser. Disse ligger vedlagt. Vi kan ikke se at skyggeforholdene blir av en slik art at det skal kreves reduksjon i høyden

*Det bør vurderes om o\_SST skal være en del av bebyggelsen*  
Plan og bygg har på oppstartmøte åpnet opp for dette.

Det er i etterkant av møtet kommet ønske i fra helse og mestring om at det legges opp til stor fleksibilitet med hensyn til hva som tillates av funksjoner i området, og ikke bare

for tomtene Huset og Hagefjell står på i dag. Det er inngått enighet om hva slags type bebyggelse som skal tillates på de ulike feltene, og vi mener det er lagt opp til stor fleksibilitet. Med hensyn til huset og serviceboligene, legges det til rette for at bebyggelsen og driften kan bestå.

### 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 bebyggelsen mot Vågsbygd kirke. Det legges opp til etablering av bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og servering.

Området som består av 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 være et viktig bidrag til å styrke Vågsbygd senters 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 opprettholdes.

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.

#### Utnyttelse og høyde

Sol- og skyggeanalysene viser at tiltaket ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad.

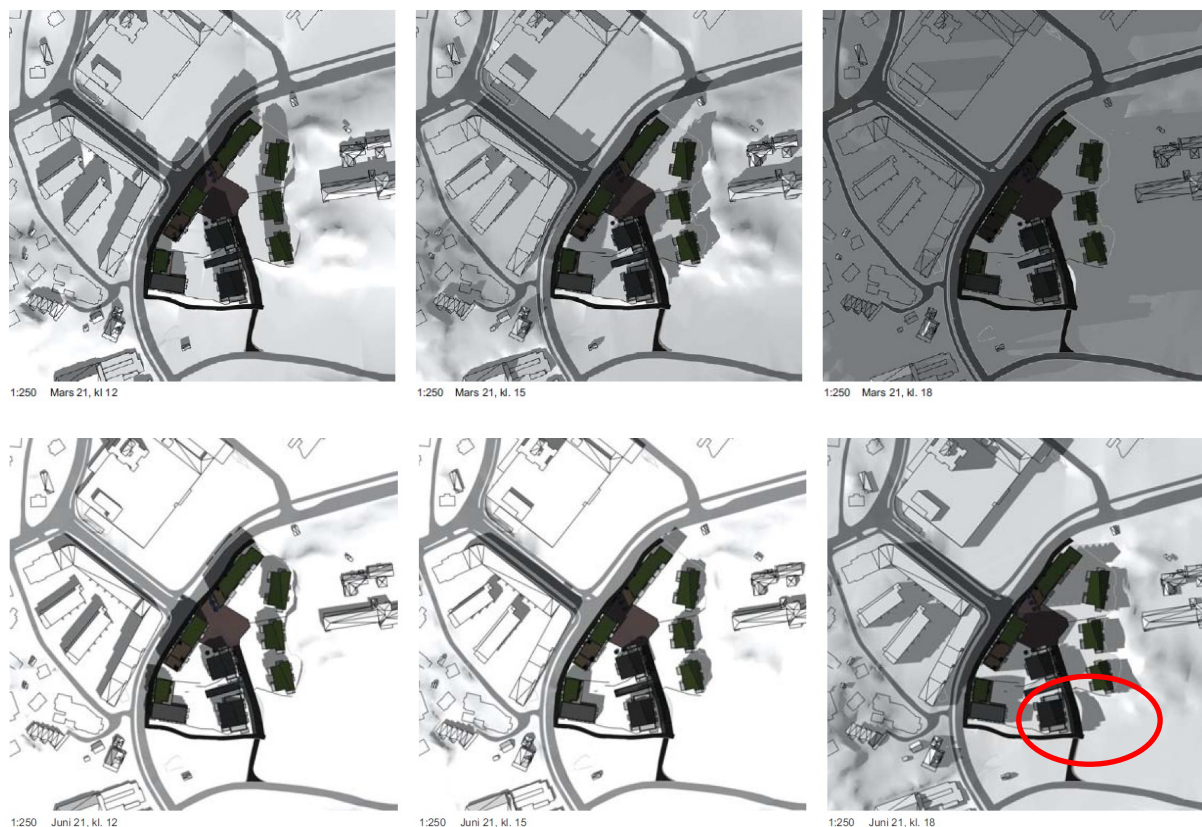


Fig. 13 – Sol/skyggeanalyser med ny bebyggelse.

Sol/ skyggeanalysene viser at det på store deler av utearealet vil være tilstrekkelig solforhold kl 15 ved jevndøgn, og over 50% som er kravet i kommuneplanen. Ny bebyggelse vil gi noe skygge på kveldstid på lekeplassen, se markering på fig. 13.

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.

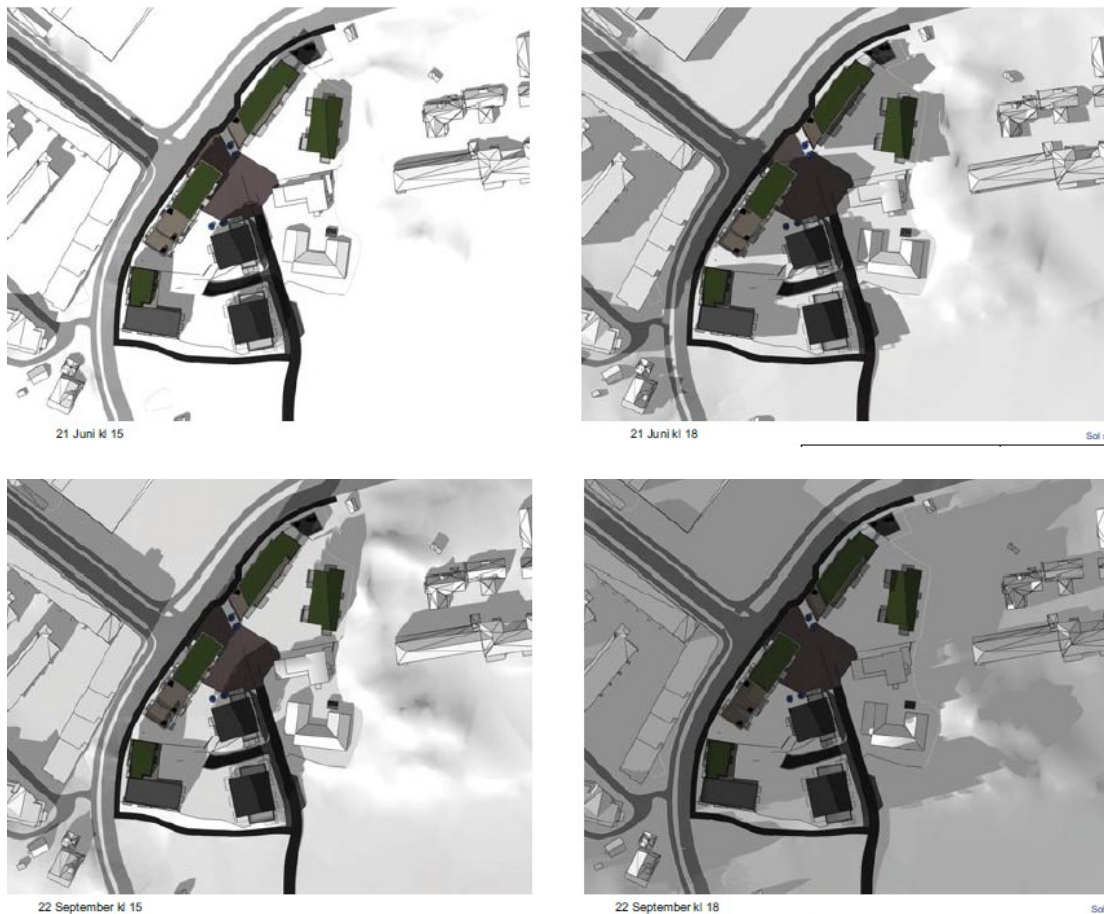


Fig 14 – Sol/ Skyggeanalyser mht. eksisterende bebyggelse

Det er kun på kveldstid i september at ny bebyggelse gir skygge på eiendommen. Sol/ skyggeanalyser ligger vedlagt.

### Støy

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 også er tilfredsstillende.

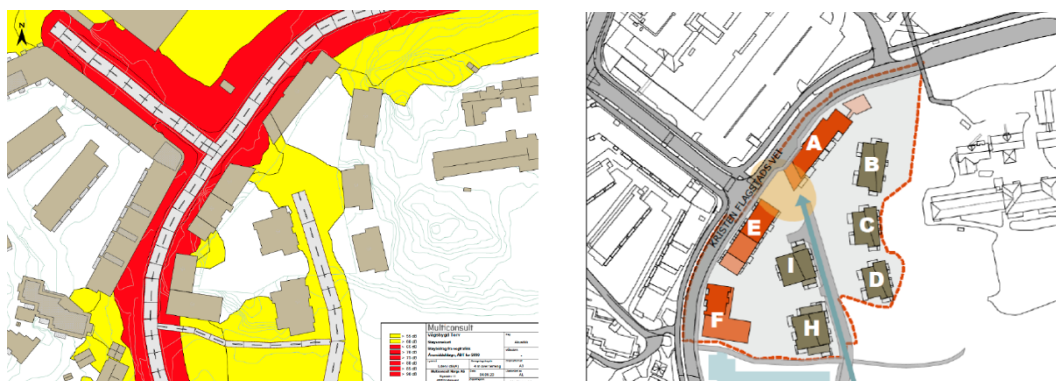




Fig. 15 – Støysoner

Fig. 16 – Bygg angitt med bokstaver

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 meget godt skjermet for trafikkstøy. Utformingen av bebyggelsen som en støyskjerm langs veg er gunstig, og gir gode støyforhold for felles uteområder. Ikke gjennomgående boliger bør legges med fasade kun mot stille side.

#### Kulturminner

Planområdet har ingen registrerte fornminner, eller kulturminner.

#### 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 i denne 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.

Det er for øvrig gjennomført medvirkningsopplegg med skolene.

#### Universell utforming

Det vises til planbeskrivelsen.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

#### 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 ved anleggsarbeidene.

##### § 11 Kostnader

- Det vil ikke være noen miljøforringelse 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 naturlig å vurdere at fremmede arter finns i hager i området rundt ut over det som ble registrert ved befaringen. En fullstendig rensing av planområde og tilstøtende skråninger for fremmede arter vil derfor ikke nødvendigvis ha en stor effekt, og flere av de fremmede artene som er funnet vil forholdsvis lett

kunne komme tilbake. I og med at de også finnes i området rundt, så innebærer ikke forekomstene en spredningsfare til nye områder. Masser med planterester som disponeres innenfor planområdet vil neppe ha en smittende effekt ut over det området har i dag. Sannsynligvis vil utbyggingen i seg selv 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.

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 handlingsprogrammet.

#### Boligprogram

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

#### Oppsummering

Plan og bygg anbefaler planforslaget legges ut på høring. Plan og bygg ønsker at by- og stedsutviklingsutvalget vurderer høyden på planlagte tiltak vurderes ved politisk behandling.

Anne Marit Tønnesland, 26.03.2021

#### Vedlegg:

1. Reguleringsplankart
2. Plankart - kjeller
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. ROS analyse
6. Mobilitetsplan
7. Naturmangfoldvurdering
8. Situasjonsplan
9. Landskapsanalyse
10. Støyrapport
11. Referat fra medvirkningsmøter
12. Illustrasjoner
13. Sol og skyggediagram med eksisterende bebyggelse (Huset)
14. Sol og skyggediagram med ny bebyggelse
15. Snitt som viser terrengtilpasninger
16. Snitt tegninger
17. Innspill til oppstart av planarbeidet