

# DVERGSNESTANGEN DEL AV GNR/BNR 96/14,117 - DETALJREGULERING

## *Planinitiativ*

*iht forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*

Juni 2021



## **1 INNLEDNING**

Spiss Arkitektur & Plan AS fremmer på vegne av Kristiansand Feriesenter AS planinitiativ for deler av eiendommene gnr/bnr 96/14 og 117 på Dvergsnestangen i Kristiansand. Planområdet er avsatt Fritids- og turistformål i kommuneplanen. Bruken av området samsvarer med dette i dag.

## **2 FORMÅLET MED PLANEN**

Gjeldende reguleringsplan for Dvergsnestangen, plan 685, ble vedtatt 27.11.1996.

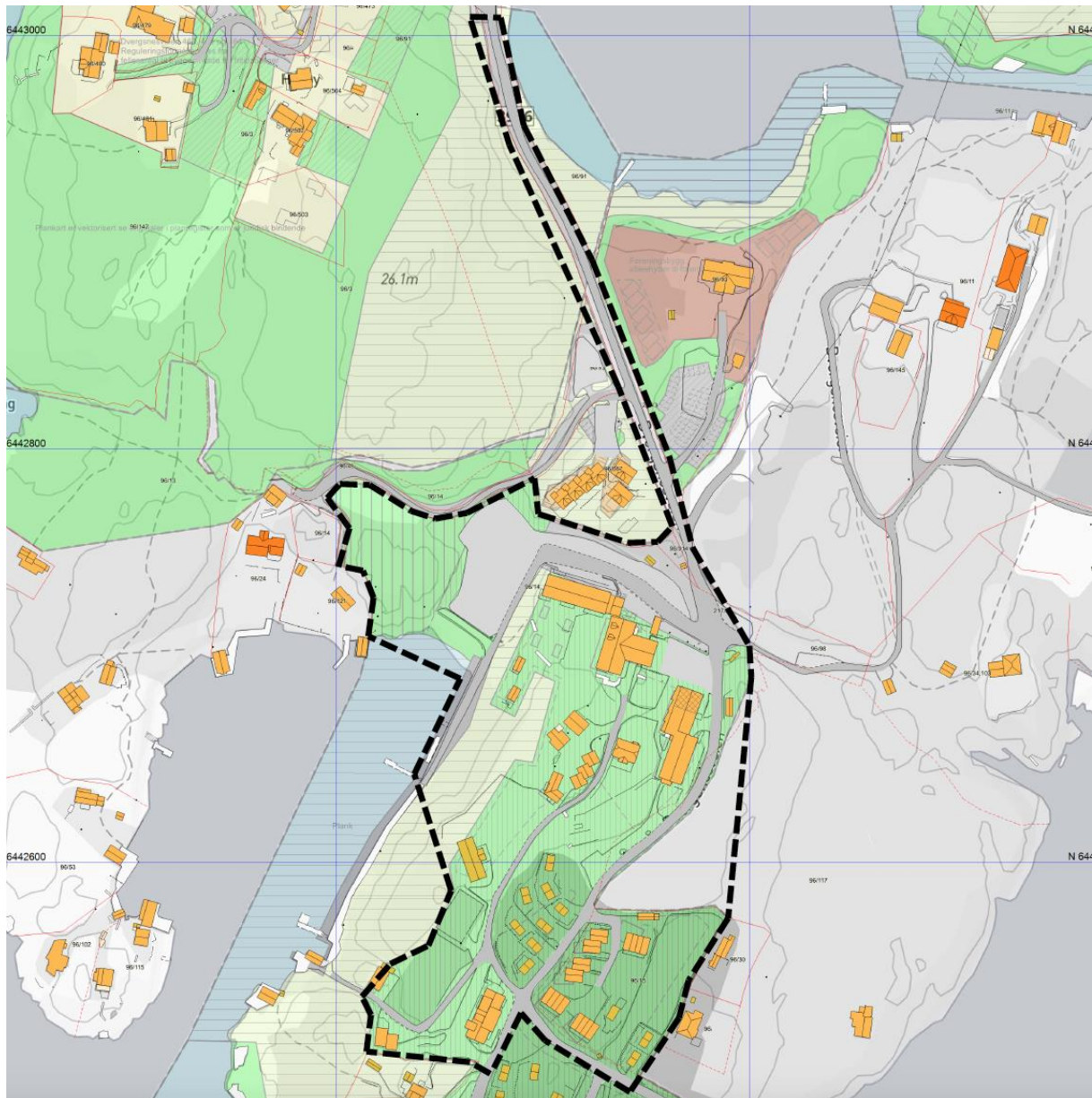
Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en ny plan for deler av planområdet for plan 685 som legger til rette for at området rundt dagens resepsjons- og administrasjonsbygg skal kunne utvikles til et fullverdig feriesenter med overnatting, servering og andre servicefunksjoner som skal fungere som støtte for resten av campingområdet. Endringene i forhold til gjeldende plan vil dreie seg om arealbruk, byggegrenser og utnyttelse, og vil være så store at det vurderes av tiltakshaver å måtte behandles som ny plan og ikke endring av dagens.

Planen skal utformes slik at området kan utvikles trinnvis, ettersom behovet utvikler seg.

Bakgrunnen for ønsket om å utarbeide en ny reguleringsplan for området er at gjeldende plan fra 1996 ikke lenger fungerer optimalt for nye byggesaker, og at det stadig er behov for dispensasjoner fra denne. Behovene og standarden på feriesenter/campingplasser på dette nivået har også endret seg vesentlig, og det er i større grad enn tidligere fokus på gode service-, opplevelses- og overnattingstilbud. Planarbeidet har til hensikt å tilrettelegge for en arealbruk som støtter opp om dette. Planarbeidet skal definere byggeområder, arealbruk og utnyttelse, samt avklare behov for ny infrastruktur eller andre oppgraderingsbehov ift VA, flom – og overvannshåndtering. Forholdet til klima, miljø og biologisk mangfold vil bli viet en helt annen oppmerksomhet i ny plan enn i gjeldende plan.

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.

### 3 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET



*Kart som viser planområdet*

Avgrensning av planområdet fremgår av vedlagte kart og omfatter deler av følgende eiendommer: gnr/bnr 96/14 og 117. Planområdet er avgrenset i forhold til gjeldende plan nr 685. Dette begrunnes i at det ikke ønskes endringer i arealbruken for arealer utenfor det som defineres som «kjerneområdet» for utvikling av feriesenteret. Campingområdet foreslås videreført som i dag, det samme gjelder strandarealene.

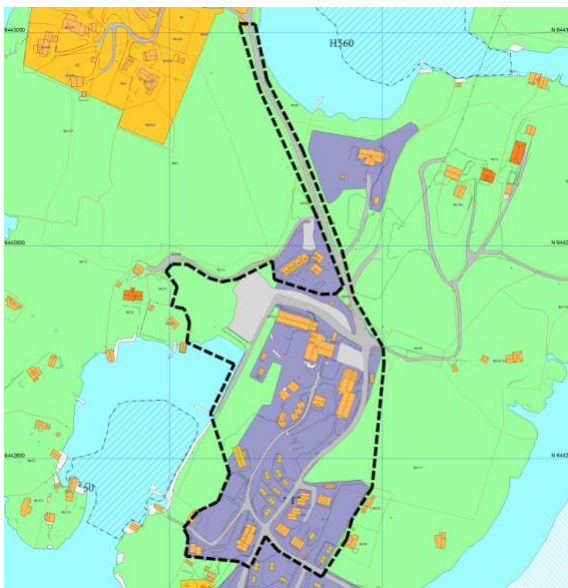
Når planavgrensingen snevres inn i forhold til dagens plan vil det begrense en del problemstillinger knyttet til bruk og eierskap av friarealene langs sjøen. I dag er disse fritt tilgjengelige for allmennheten og Feriesenteret ser det som svært verdifullt at det ikke ligger noen begrensninger på bruken av disse arealene. Da man ønsker å videreføre bruken uendret som i dag, men uten å endre eierskapet til arealene, vurderes det som fornuftig at disse arealene blir beholdt med dagens arealbruksformål og planbestemmelser.

Fra kommunens side er det kommet ønske om at planområdet også omfatter Dvergsnesveien frem til der denne treffer plan 935 i Børresvågen.

Det ønskes vurdert i planinitiativet hvorvidt det kan være aktuelt å inkludere en del av bnr 117 i feriesenterets område til bruk for campingplass. Dette arealet ligger inntil atkomstveien i området, og egner seg godt til dette formålet.

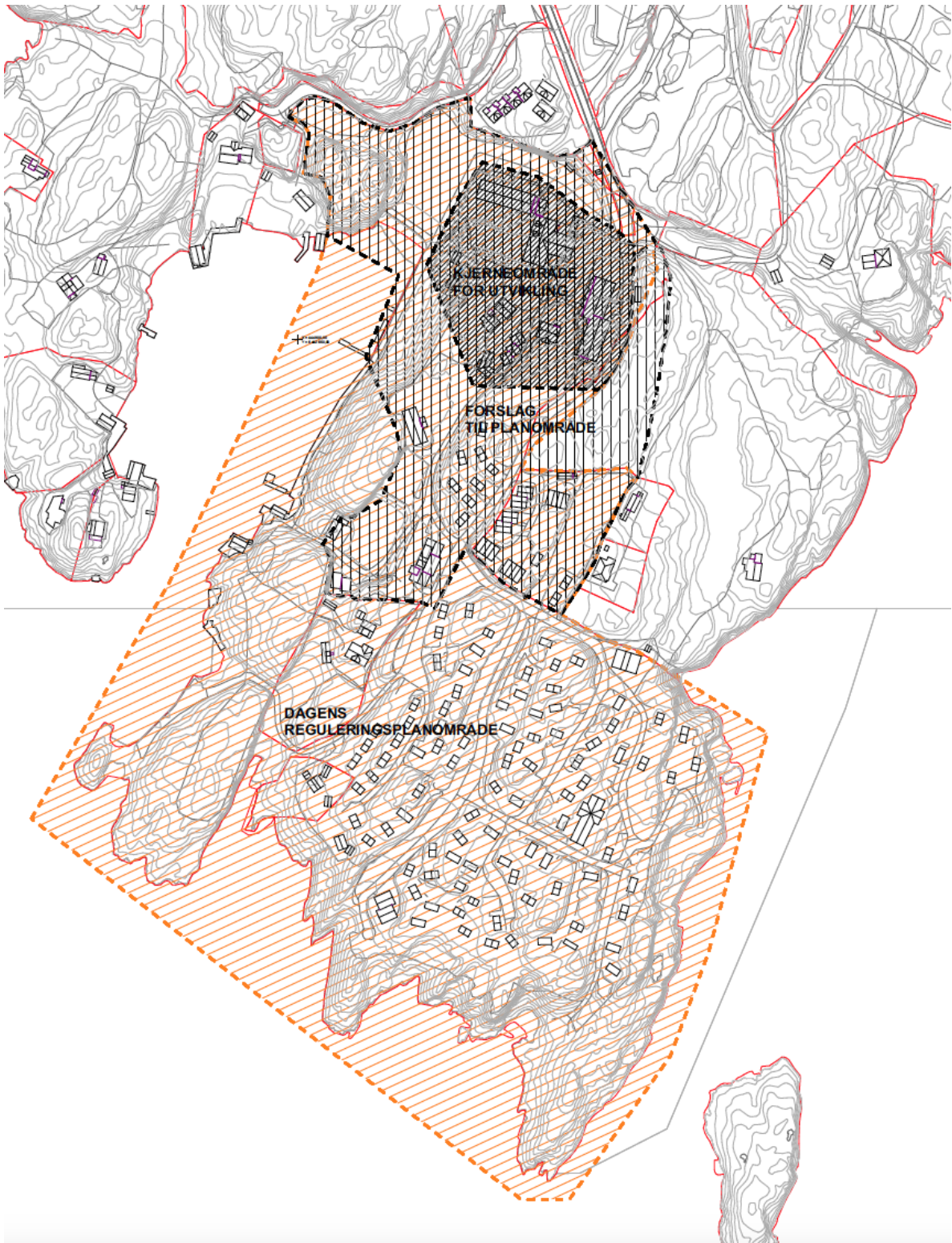
#### 4 PLANLAGT BEBYGGELSE - UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Som allerede omtalt, vil planforslaget omfatte en avgrenset del av dagens reguleringsplan. Det aktuelle planområdet vil omfatte de deler av feriesenterets arealer som vil være aktuelle for utbygging og andre tiltak. Øvrige arealer som inngår i dagens reguleringsplan vil beholde sine arealbruksformål og gjeldende planstatus. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde og grøntområder. Planforslaget har ikke til hensikt å utfordre kommuneplanen i arealer mot sjøen i vest

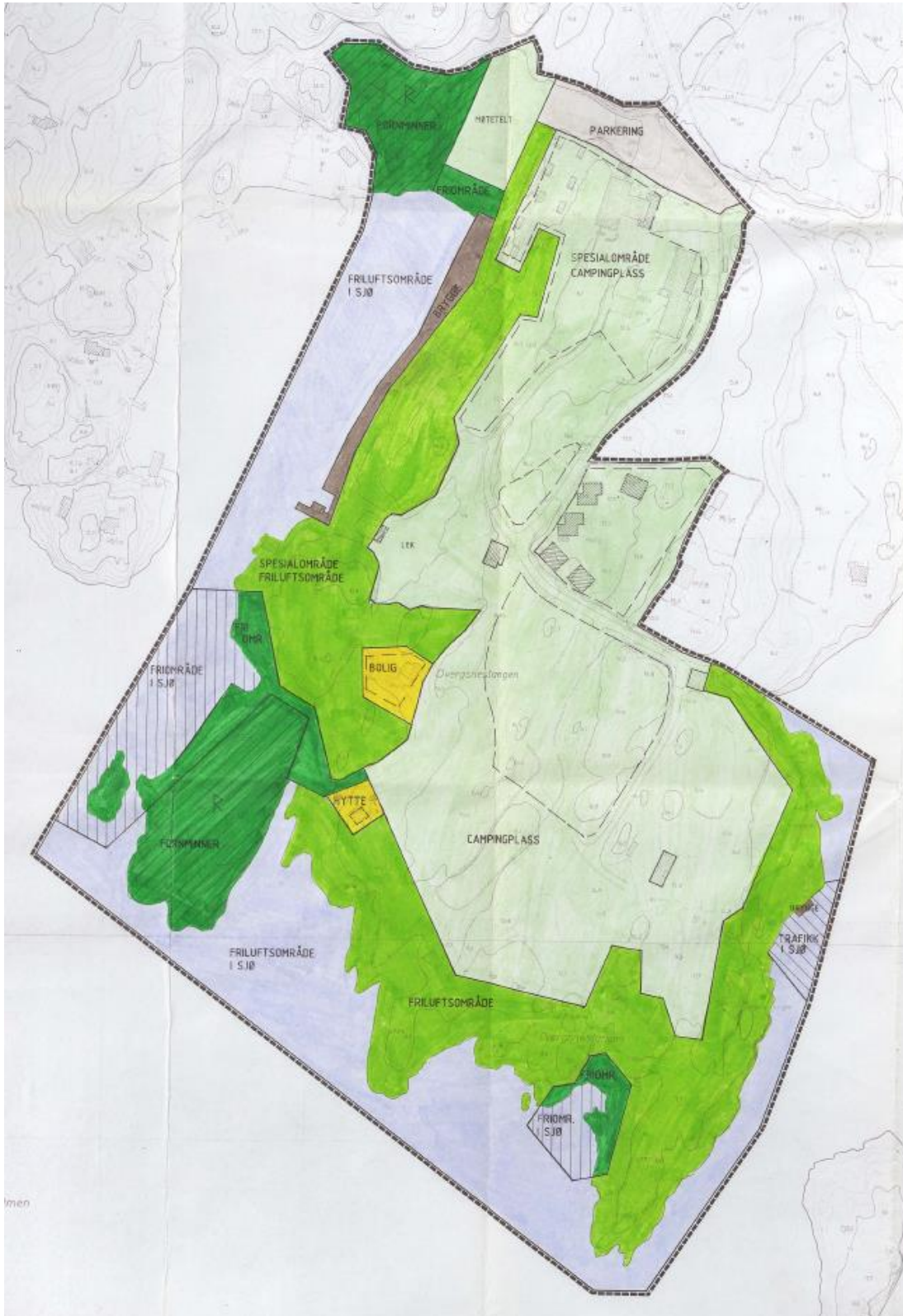


*Kartskisse som viser planområdet ift kommuneplanens arealdel*

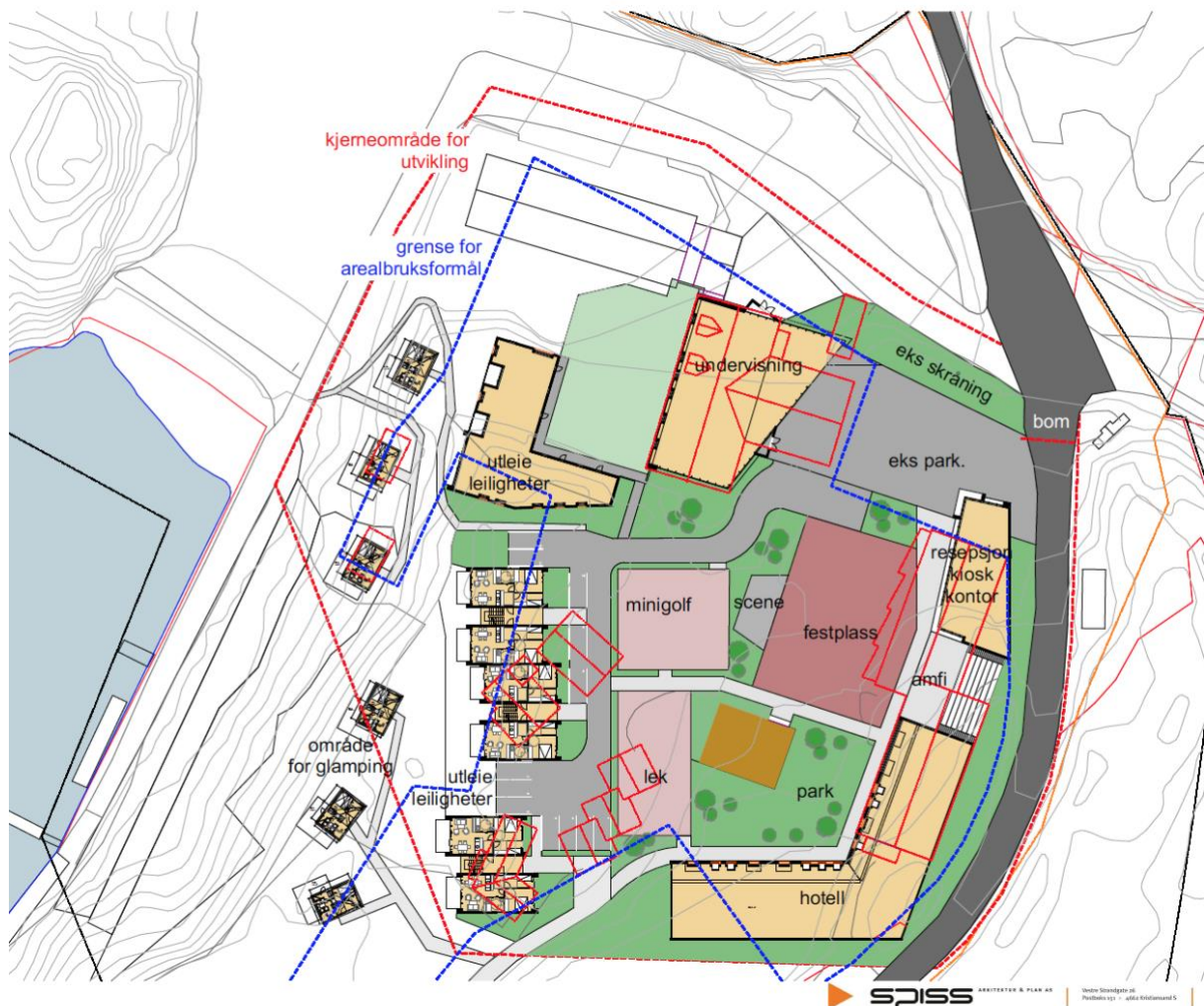




Kart som viser planområdet ift dagens plan (Dvergsnesveien frem til Børresvågen skal også medtas i planområdet)







Skisse til utvikling av området – eksisterende bygg er vist med rød strek. Grense for arealbruksformål i gjeldende plan er vist med blått.

Planen skal tilrettelegge for på sikt å kunne erstatte store deler av dagens bebyggelse innen planområdet med ny og mer tidsmessig bebyggelse. Dagens bygningsmasse er stort sett oppført på 1970-80-tallet og har gjennomgått oppgraderinger og ombygginger jevnlig frem til i dag. I 2015 ble det oppført et nytt leilighetsbygg og møtesal i området i tilknytning til det gamle hovedbygget. Denne siste utvidelsen foreslås beholdt og innlemmet i planforslaget.

I tillegg til ferisenterfunksjonene benyttes deler av lokalene i vinterhalvåret av Kristiansand Folkehøyskole. Dette er en vesentlig del av det økonomiske driftsgrunnlaget for sommerdriften, og sikrer samtidig at det er aktivitet og liv i området utenom ferietiden.

Behovene og ferievanene har endret seg siden Dvergsnestangen Camping ble etablert på 60-tallet. I tillegg til en stor andel faste campingvognoppstillingsplasser er behovet i større grad feriehytter og ferieleiligheter. Planforslaget skal vise hvordan dette kan etableres innen «kjerneområdet». Her foreslås det en kombinasjon av frittliggende enkle hytter, «glamping», ordinære ferieleiligheter og mer hotellignende bygningsmasse. I tillegg ønskes det etablert bygninger for resepsjon, service, lekearealer mm. Det ønskes også etablert arealer som kan benyttes til kurs og konferanser, samt av folkehøyskolen.

Bygningsmassen oppføres i hovedsak i tre, og i inntil 3 etasjers byggehøyde.

Aktuelle funksjoner og arealbruk:

Resepsjonsarealer – 200 m2 BRA

Restaurant/servering – 300 m2 BRA

Butikk – 500 m2

Møtesal eksist. 1500m2 BRA

Møte-/konferansefasiliteter i sambruk med Folkehøgskolen - 1500m2 BRA

Ferieleiligheter i småhus 40 stk a ca 50 m2 – 2000 m2 BRA

Feriehytter 5 stk a 30 m2 – 150 m2 BRA

Hotell/ferieleiligheter/hybler for FHS 50 rom a 25 m2 – 1250 m2

SUM BRA – 7400 m2

Dagens bygningsmasse utgjør ca 4000 m2 BRA.

Aktuelle arealbruksformål vil være SOSI-kode 1170 Fritids- og turistformål, med spesifisering av hva som inngår i dette formålet – eventuelt underformål knyttet til dette som SOSI 1171-1174 som omfatter ulike turistformål inkl. camping. Videre må det tas inn bestemmelser eller legges inn i plankartet i form av SOSI-koder en arealbruk som sikrer lovlig bruk av arealene til Kristiansand Folkehøgskole i vinterhalvåret. Det må avklares at dette er innenfor gjeldende kommuneplanbestemmelser.





*Illustrasjoner og volumstudier av mulig utvikling i området*



*Mulig amfi og festplass*

## **5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET**

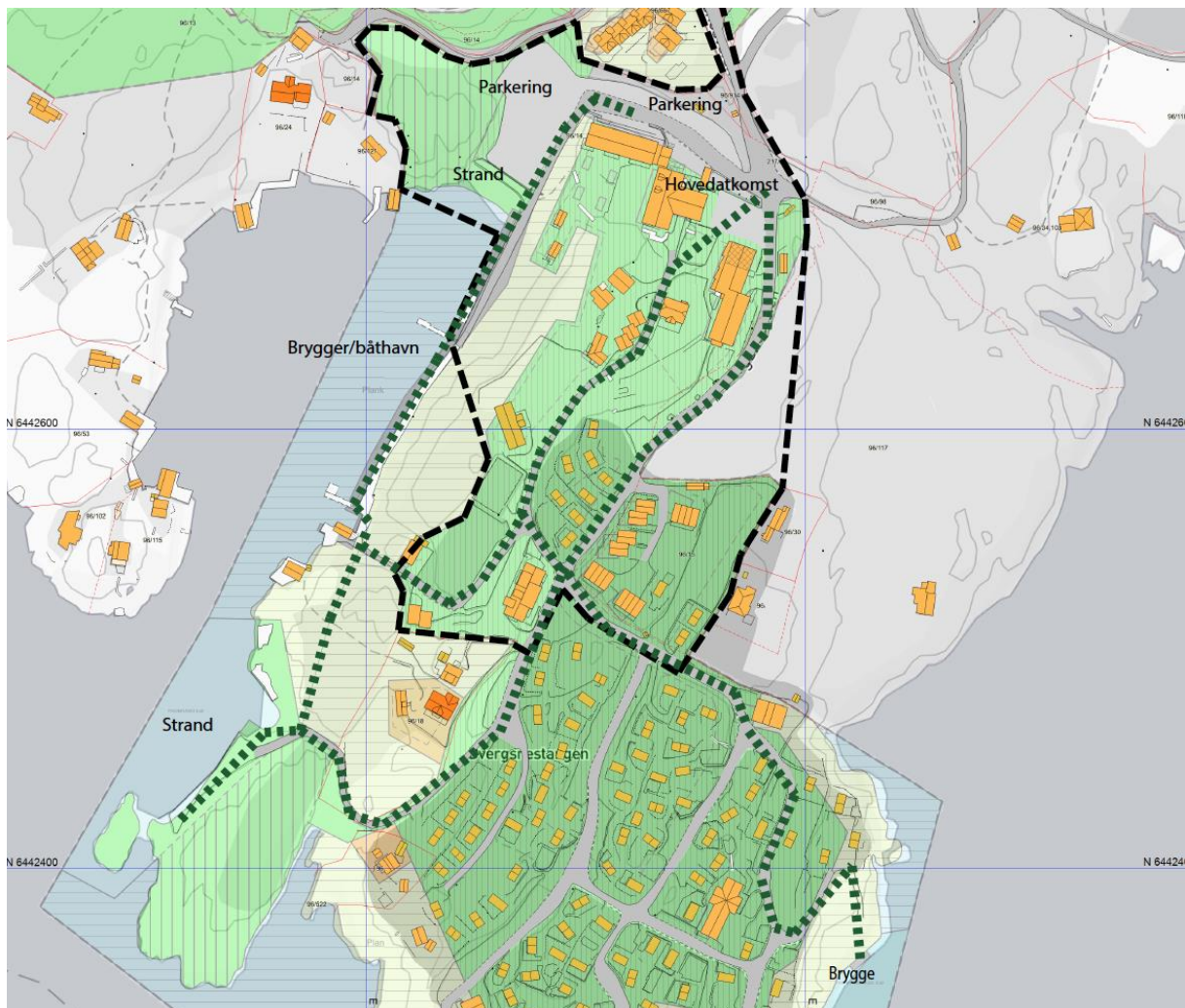
Planinitiativet tar hensyn til at bebyggelsen ligger i et sårbart landskapsområde i strandsonen. Det er derfor planens hensikt å konsentrere bebyggelsen i størst mulig grad rundt «kjerneområdet» der resepsjon og andre fasiliteter allerede er etablert. Dette er også hensiktsmessig ift at driften av anlegget blir rasjonelt og logistikken blir god. Det skal etableres flerfunksjonbygninger som skal romme både Kristiansand folkehøgskole sine behov og turist-/feriesenterfunksjonene i lang tid fremover, og en konsentrert bygningsmasse vil kunne lettere tilfredsstillere alle krav til universell utforming og andre brukbarhetskrav.

Det vil være naturlig å benytte trematerialer i stor grad ved fremtidig utbygging. Dette vil ha en gunstig klimaeffekt, samtidig som det i det fine kystlandskapet vil fremstå med en naturlig tilhørighet til omgivelsene.

Planforslaget skal også sikre at det gjennom fremtidig etappevis utbygging skal etableres et felles, gjennomgående formspråk og materialbruk.



## 6 TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER



*Kartet viser naturlige ganglinjer fra atkomst/parkering til de etablerte strandområdene. Planen har til hensikt å opprettholde disse, og i noen grad tilrettelegge for bedre atkomst*

Landskapet i området er svært vakkert, og naturtypen er et karakteristisk kystlandskap med svaberg og småvokst blandingsskog. Selve campingplassen er etablert på gammelt kulturlandskap og består i dag av spredt bebyggelse med faste plasser for campingvogner. «Kjerneområdet» fremstår bebygget, og har lite gjenværende opprinnelig vegetasjon.

I planprosessen videre vil siluett- og fjernvirkninger bli en vesentlig del av de faglige vurderingene. Det planlegges lite ny bebyggelse utenfor allerede etablerte byggeområder, og det er ikke ønskelig å bygge ned større arealer som i dag er grønne. Mindre justeringer av dagens byggeområde kan imidlertid være aktuelt innenfor rammene av varslet planavgrensning.



Tiltaket vil innebære et større volum og en høyere utnyttelse enn i dag, og dette er forhold som vil måtte utredes særskilt i den videre prosessen med planen.

## 7 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN OG ANDRE PLANER

Arealet er i kommuneplanen for gamle Kristiansand kommune avsatt til bebyggelse og anlegg, fritids- og turistformål, område FT3. Følgende andre planer finnes i tilknytning til planområdet: Plan ID 690, 685, 824. Gjeldende planer fremgår av viste kartutsnitt fra kommunens planarkiv.



*Kartet viser utsnitt av kommuneplanen*



*Kart som viser omkringliggende planer*

Da området allerede er disponert til fritids- og turistformål anses planarbeidet for å være i samsvar med overordnede planer. Planen vil kunne innebære mindre justeringer av avgrensningen mellom grønt- og byggeområder, men det er intensjonen at arealregnskapet skal gå ut i null, slik at det ikke reguleres større areale enn i dag til byggeområde.

## **8 VESENTLIGE SAMFUNNSINTERESSER BERØRT AV PLANARBEIDET**

Områdets beliggenhet tilsier at en rekke interesser vil bli berørt av planarbeidet. Planområdet grenser til verdifulle strandsonearealer og utgjør en viktig del av strandsonen for Randesund bydel. Selv om området er i privat eie har eierne av feriesenteret alltid vært opptatt av at allmennheten skal ha fri tilgjengelighet til strandarealene. Dette skal opprettholdes. Beliggenheten tilsier at det må utredes grundig hvordan utbyggingen påvirker strandarealene og publikums bruk av området. Planprosessen vil i særdeleshet ivareta barn og unges interesser, landskaps- og naturkvaliteter, biologisk mangfold,

trafiksikkerhet og adgang til offentlige friområder. Hensynet til naturmiljø og kulturminnevern vil bli beskrevet i plandokumentene. Det foretas ikke vesentlige endringer i oveordnet grøntstruktur i og utenfor planområdet eller infrastruktur utenfor planområdet.

Planprosessen vil måtte avklare i hvilken grad utbyggingen påfører kommunen forpliktelser i form av sosial eller teknisk infrastruktur. Det foreslås ikke boligbebyggelse i planområdet, og en rekke krav til sosial infrastruktur vil derfor ikke være relevante.

## **9 GRUNNEIERE I OMRÅDET**

Grunneiere i og utenfor planområdet som blir berørt av planarbeidet vil bli informert om plansaken, og vil bli invitert til å medvirke. Grunneiere som eventuelt berøres direkte blir invitert til å delta aktivt i utviklingen av egen eiendom, og deres interesser blir således godt ivaretatt i plansaken.

## **10 RISIKO OG SÅRBARHET**

Det vil bli utarbeidet ROS-analys der viktige risiko- og sårbarhetslementer vil bli analysert og eventuelt videre redegjort for. Det er ikke kjent på det nåværende tidspunkt at det er særskilte hensyn som f.eks flom, skred eller andre naturkatastrofer vil kunne være spesielt aktuelle å hensynta innen planområdet. Området ligger utsatt til for havnivåstigning, og dette vil bli hensyntatt i plansaken.

## **11 VARSEL OM OPPSTART**

Naboer og offentlige myndigheter varsles i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

## **12 MEDVIRKNING**

Planen har påvirkning på mange grunneiere, og det er forslagsstillers intensjon at samtlige grunneiere skal få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser på en god måte. Det legges oppt til møter med den enkelte grunneier, samt at det som en del av oppstartsvarselet gis adgang til å komme med ytterligere innspill til prosessen. Det vil bli avholdt dialog- og arbeidsmøter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at det materialet som leveres inn har den nødvendige kvaliteten. Det innhentes fagkyndige konsulenter på de ulike fagområder som skal utredes i planen og dette vil sikre et godt samarbeid med de offentlige fagmyndighetene i saken.

Barn- og unges bruk av området vil bli spesielt vektlagt, og det vil derfor bli avholdt egne møter med elevrådene ved skolene i området, og en oppsummering av disse møtene vil bli kommunisert til barn og unges representant i plansaker.



### 13 OPPARBEIDELSE AV INFRASTRUKTUR

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av planen som viser utforming av eventuelle nye kommunale veger, samt VA-anlegg. Dette etableres i samsvar med kommunens krav for denne typen anlegg. Det vil bli stilt krav til utomhusplan for eventuelle offentlige grøntområder, og disse bli bli utformet i samsvar med gjeldende utomhusnormal.

### 14 UTREDNINGSBEHOV

Planforslaget er i en tidlig fase der vi må konkretisere både løsninger og utbyggingsbehov, samt hvilke utredninger som må på plass. Vi har laget en oversikt over utredningsbehov og hvordan dette kan dekkes opp i det videre arbeidet. Det er i hovedsak utredning av naturmangfold/landskapsforhold, infrastruktur/trafikk og mobilitetsplan som vil kreve litt innsats og kreve tid i denne fasen. Dette er tenkt som en huskeliste som kan utvides og suppleres underveis i prosessen. Planbeskrivelsen bygges opp etter kommunens mal for dette.

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
Grøntstruktur og biologisk mangfold	Vurdere eventuelle konsekvenser i planens influensområde  Knytte sammen grøntstruktur i og rundt området kombinert med gangveisystem	Kommuneplan for Kristiansand  Artsdatabanken	Enkel rapport med beskrivelse av eventuelle rød- eller svartelistede arter, samt redegjørelse ift Naturmangfoldlovens §§8-12  Analysere behovet for etablering av sammenhengende grøntstrukturer gjennom planområdet
Samferdsel, trafikk,	Hvordan tilrettelegge for trafikksikker og effektiv trafikkavvikling	Vurderinger i KP	Evt rafikkanalyse med oppdaterte trafikk tall  Prosjektering av kjøreveger og

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
	<p>Hvordan sikre god gang- og sykkelforbindelse til omkringliggende bydeler?</p> <p>Avklare interne ganglinjer. Kobling til overordnet gangvegsystem</p> <p>Vurdere atkomst til de ulike delene av området</p> <p>Avklare varelevering</p> <p>Avklare parkeringsdekning</p>		<p>atkomst for parkering og varelevering må vedlegges plandokumentene</p>
<p>Mobilitetsplan</p>	<p>Overordnet mål – redusert bruk av privatbil</p> <p>Beskrive tiltak – se på forskjellige trafikantgrupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatte</li> <li>• Feriegjester</li> <li>• Elever FHS</li> </ul> <p>Vurdere trafikkmengde basert på ulike trafikantgrupper knyttet til arealbruksformål. Argumentere for redusert p-dekning</p>	<p>Kommunens veileder for utarbeidelse av mobilitetsplan</p> <p>Informasjon om trafikk tall og antall ansatte i dag</p>	<p>Utarbeide oversikt over dagens situasjon og planlagt fremtidig situasjon</p> <p>Utrede fremtidig fordeling mellom ulike transportmidler og vurdere forskjeller i forhold til ulike arealbruksformål</p> <p>Fremstille dette i en komplett mobilitetsplan</p>
<p>Støy</p>	<p>Området er lite støyutsatt</p>	<p>Kommuneplanen</p>	<p>Kan antakelig beskrives enkelt i planbeskrivelsen</p>

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
Luftkvalitet	Området har god luftkvalitet	Kommuneplan	Kan antakelig beskrives enkelt i planbeskrivelsen
Storulykkeforskriften	Lite utsatt	Kommunens beredskapsplan	Beskrives i ROS-analyse
Overvann/VA	Utrede eventuelle oppgraderingsbehov vedr VA	Ingen	Overvannsanalyse utarbeides  Det utarbeides teknisk plan som viser hovedføringer og forslag til renovasjonsløsning
Kulturminner	Avklare om det er kulturminner i planområdet	Kulturminneplanen	Kan avklares i planbeskrivelsen
Barn og unges interesser	Hvordan påvirker planen barn- og unges interesser  Har planen konsekvenser for skoleveg, barnetråkk eller annen ferdsel av barn og unge i området  Innebærer ny arealbruk utfordringer i forhold til barn og unges oppvekstvilkår i Randesund?	Kommuneplan og regionalplan.	Beskrives i planbeskrivelsen.  Avholde møter med elevrådene ved skolene
Utbyggingsrekkefølge	Hvordan kan området bygges ut trinnvis uten at dette skaper store ulemper?	Ingen	Vurdere konsekvenser av alternative utbyggingsmønstre



## 15 KONSEKVENsutREDNING

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. §6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter §8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Videre heter det:

*”§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12*

*For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:*

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.” (www.lovdatab.no)*

I vedlegg I listes det opp ulike tiltak som utløser krav om KU. Denne planen er i hovedsak i samsvar med overordnede planer og disse tiltakene utløser dermed ikke KU. Det er ønskelig å vurdere et LNF-område omdisponert til campingplass. Dette er i strid med gjeldende KP og utløser KU. Det spilles inn forslag i kommuneplanen til omdisponering av dette arealet, men kommunen anmodes om å vurdere om dette arealet kan omdisponeres i plansaken uten at dette utløser KU.

Forslagsstiller kan ikke se at miljøverdier berøres i vesentlig grad da planen ikke legger til rette for omdisponering av grøntstruktur til byggeområder. Campingområdet skal ikke kunne bebygges, det skal kun ryddes skog og foretas mindre terrenginngrep for å planere ut området. Det skal ikke etableres virksomhet som genererer ekstraordinære utslipp verken under byggeprosessen eller i fremtidig bruk. Naturressurser vil ikke bli nevneverdig påvirket av denne planen.

Planen vil heller ikke kreve KU ut fra vedlegg II til forskriften, og forslagsstiller konkluderer med at planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning iht forskriften, men med det unntak som er nevnt ovenfor.

## **16 FREMDRIFT**

Oppstartsmøte	15.oktober 2021
Oppstartsvarsel	1.november 2021
Høringsfrist oppstartsvarsel	15.januar 2022
Utarbeidelse av planen	okt 21 – mar 22
Innsendelse 1.gangsbehandling	10.mars 2022
1.gangsbehandling	mai 2022

Fremdriften er tentativ og vil måtte justeres i henhold til oppstartsmøtet.

Kristiansand 13.09.2021  
SPISS Arkitektur & Plan AS

Svein Erik Bjorvand