

Kristiansand kommune

Vår dato: 17.03.2022
Deres dato:

Vår referanse: P030 - Kobberveien - Kristiansand
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Endre Fennefoss Balchen

Planinitiativ for detaljregulering av Kobberveien 151/2473 m.fl.

Innledning/historikk

På vegne av vår oppdragsgiver Kobberveien Utvikling AS ønsker Planfolket AS å igjen starte opp detaljregulering for Kobberveien 151/2473 m.fl. Planarbeidet ble påbegynt av Arkade Arkitektkontor AS, Arkitektkontoret Arvid Svindland og Siv. ing. A. Reinertsen med oppstartsmøte i november 2011. Planarbeidet ble den gangen ikke lagt frem til politisk behandling. I 2013 ble et planforslag gjennomgått og gitt tilbakemeldinger på av administrasjonen i Kristiansand kommune.

Planfolket AS gjenopptok i 2017 planen. Av hensyn til endringer i planens konsept og tid siden planen ble varslet første gang ble planarbeidet på nytt varslet i november 2017. Et nytt konsept ble presentert for samarbeidsgruppa i kommunen. Referat fra dette møtet gir ytterligere føringer for planarbeidet. Risikoforhold rundt Nikkelverket og ny forskrift for storulykker – «Storulykeforskriften» ble gjennomgått i «forrige runde». Planområdet ble klarert i forhold til risiko for storulykker.

Når planarbeidet nå gjenopptas vil vi, av samme årsak som den gangen, varle planen på nytt med samme konsept som i 2017.

Formålet med planen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse etablert i blokk med parkering i kjeller samt tilhørende uteoppholdsareal, og teknisk infrastruktur. Planområdet ligger i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg samt grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel.



Figur 1 Oversikt/flyfoto som viser områdets beliggenhet.



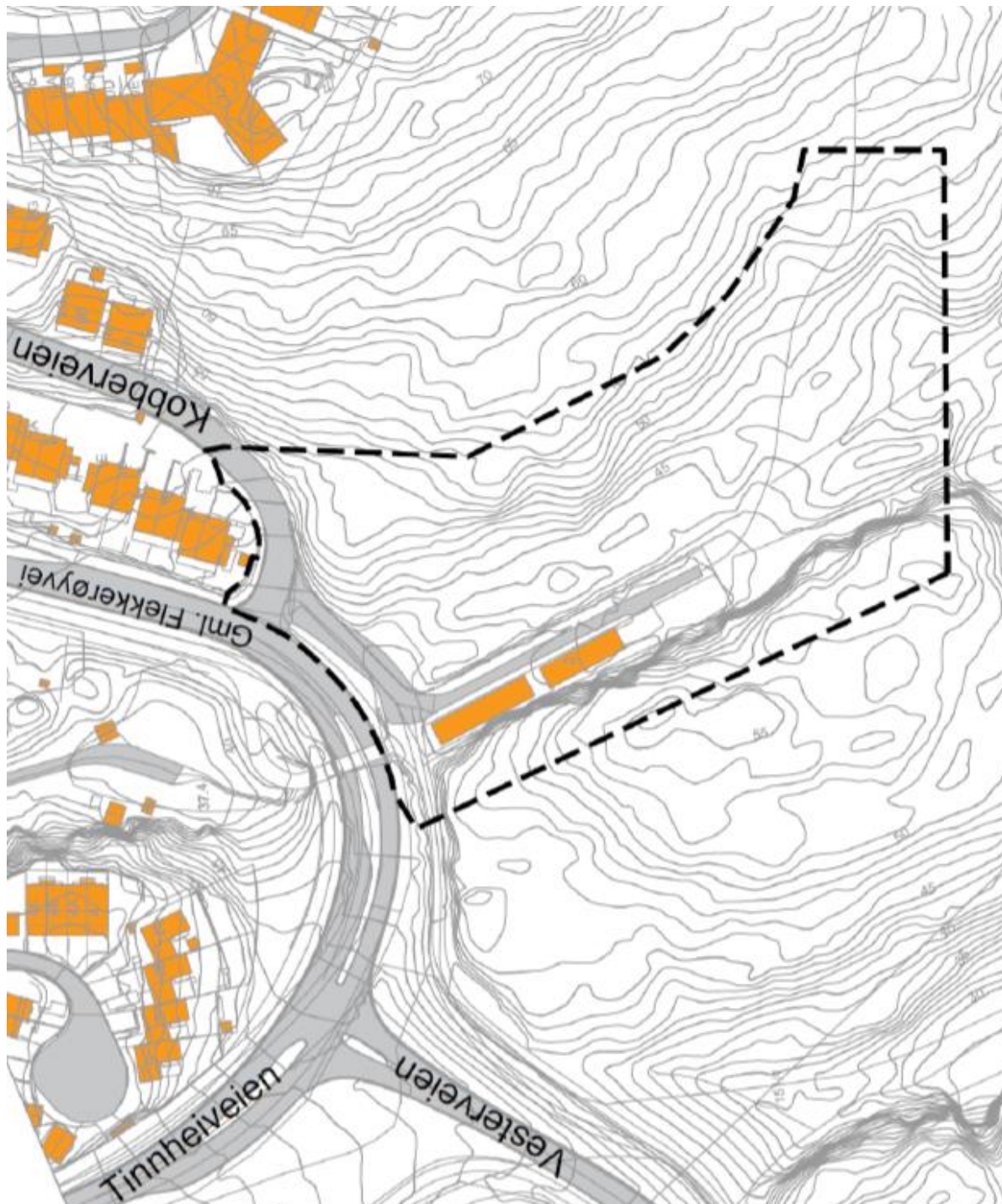
PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Planområdet

Forslaget til plangrense innbefatter eiendommene *gnr./bnr.151/1, 2473 og 1082* i Kristiansand kommune. Forlag til planens begrensning illustreres i figur 2.



Figur 2 Avgrensning av planområdet.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Dagens bruk av området

Innenfor planområdet er det i dag to garasjerekker med parkeringsmulighet for flere biler. Garasjen har flere eiere og er preget av mangelfullt vedlikehold. Kommunen er eier av størsteparten av området, garasjeanlegg har ulike grunneiere. Utbygger har opsjonsavtale med kommunen. Eiendomsforhold rundt oppkjøp av garasjene er avklart.



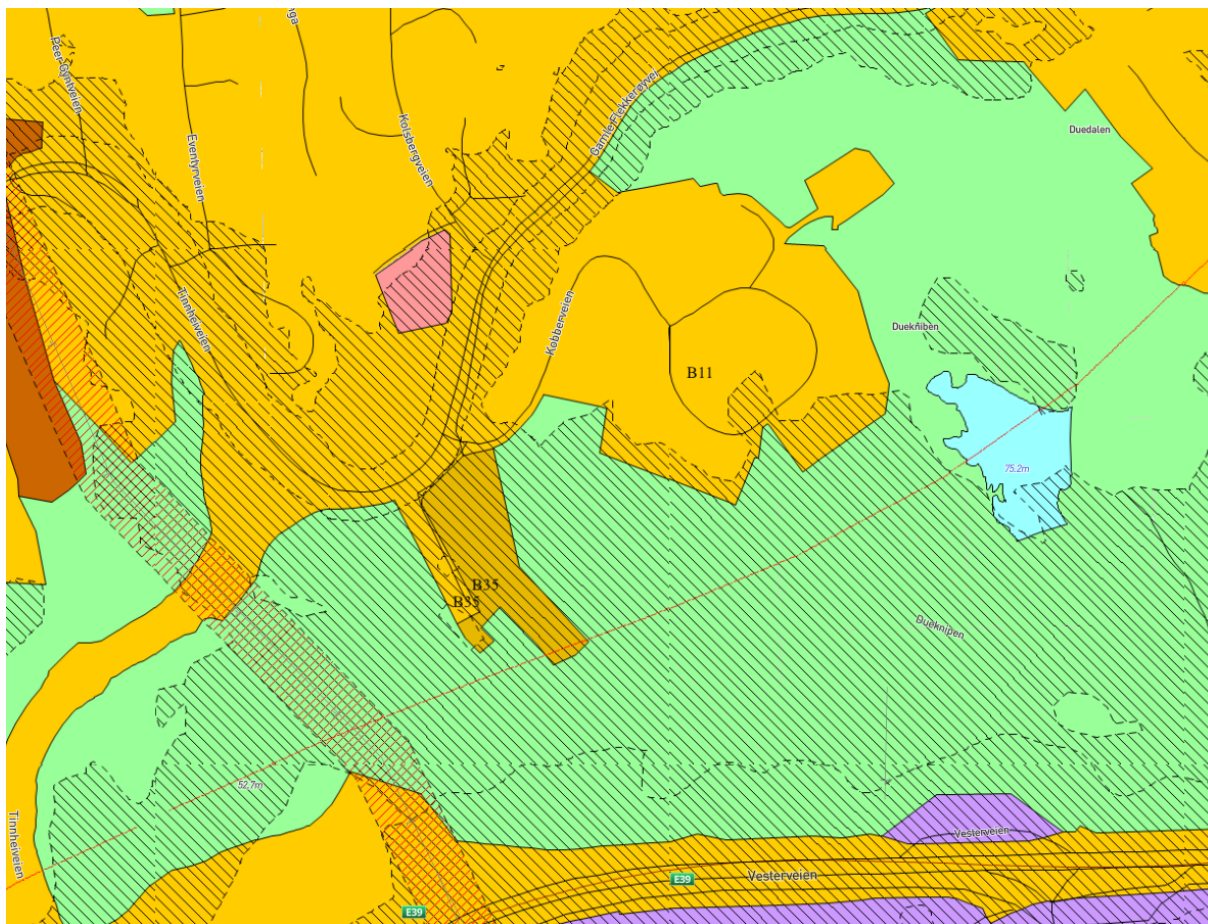
Figur 3 Flyfoto mot nord.

Nord i planområdet er det fem biloppstillingsplasser. Bortsett fra parkering her og i garasjeanlegg benyttes deler av området som friområde. Gjennom området går det en sti som videre fører opp til Duekniben. I planarbeidet er det kommet frem at barn fra Grim skole og Solholmen skole benytter seg av området rundt Duekniben og ned mot planområdet. Hellinga barnehage benytter friområdene der det er planlagt utbygging på deler av området.

Planstatus

Kommuneplan

Planområdet er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (B35) og til nåværende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2011 – 2022. Området kom inn som bebyggelse og anlegg i kommuneplanen i 2011.



Figur 4 Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

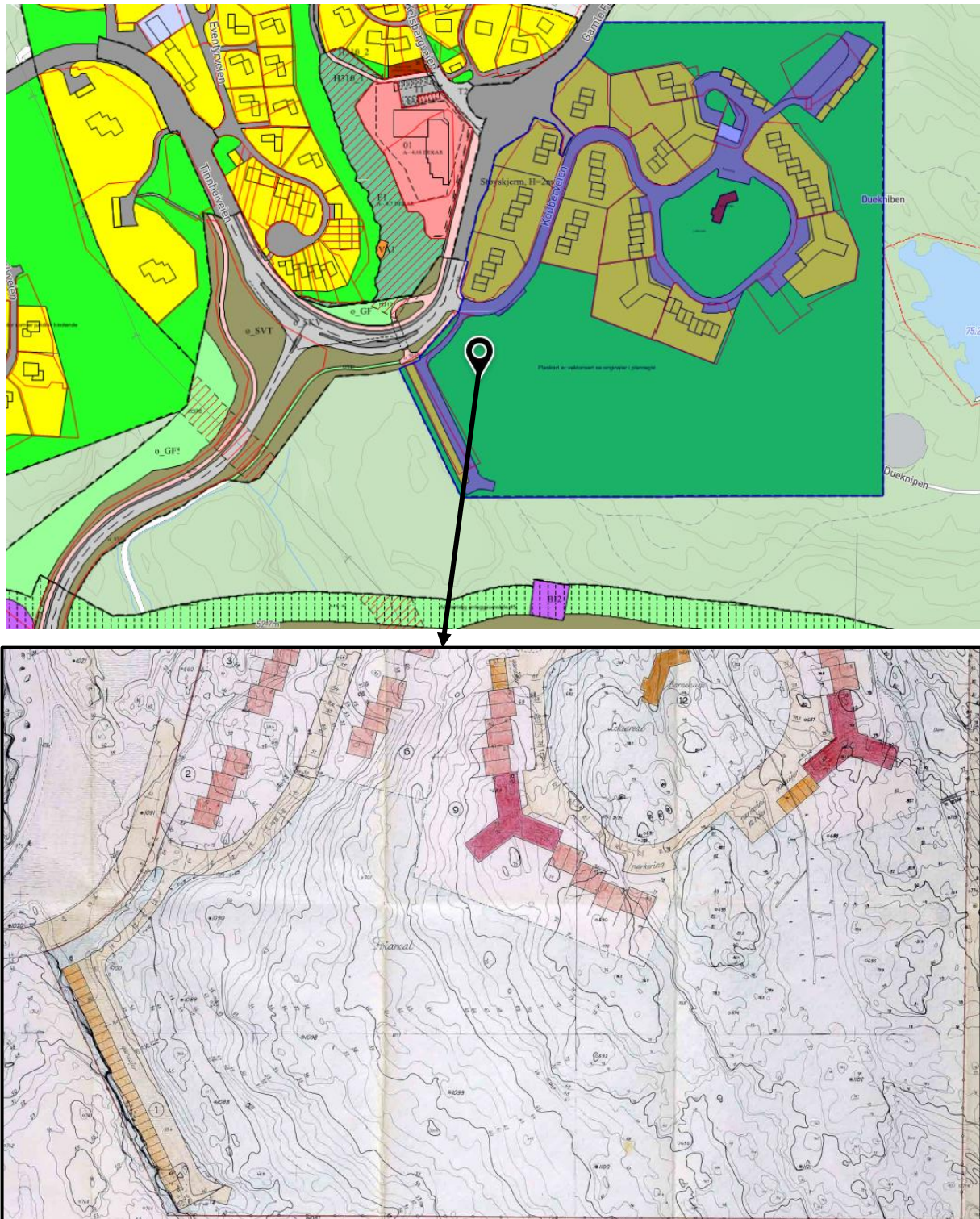
PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Reguleringsplan

Deler av planområdet påvirkes av regulerings- og bebyggelsesplan for Kolsdalsheia (Dueknipen vest). Planen er fra 1959 og regulerer de 30 garasjene som ligger på planområdet. Øvrige deler av planområdet er i denne planen regulert som friområde.



Figur 5 Utklipp fra eksisterende reguleringsplan som er en del av planområdet.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Planlagt tiltak

Det planlegges inntil 132 leiligheter etablert som blokkbebyggelse. Det er utarbeidet et skisseprosjekt som består av tre boligblokker med til sammen 132 leiligheter, i hver blokk er det 44 enheter. Parkering planlegges etablert i felles garasjeanlegg under bakkenivå. Boligblokkene er lagt langs kotehøydene og er vinklet litt i forhold til hverandre. Det er tidlig i prosessen utarbeidet 3D – tegninger av konseptet for å illustrere planlagt tiltak med foreløpig tenkt bygningsvolum og plassering. Høyder og volum vil vurderes og avklares videre i prosessen.



Figur 6 Skisseprosjekt over planlagt bebyggelse.

Planinitiativet er basert på et skisseprosjekt utarbeidet av Atelier T. Olsen AS.

I planprosessen vil det arbeides med alternative former for utbygging. Tema som skal vurderes og være utslagsgivende for konsept er blant annet høyder på bebyggelse, fotavtrykk, sol/skygge, bokvalitet og markedstilpassing.



Figur 7 Fasade mot syd-vest.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Parkering planlegges etablert i felles garasjeanlegg under bakkenivå.



SETT FRA VEST



SETT FRA NORD

atelier t. Olsen AS
ALICE ALLEN & ASSOCIATES
1407 10 10 10 - 1010101010101010

Leilighetsprosjekt med 132 leiligheter -
FOR ALJE BEHOM AS OG PRO NOVA AS

151/2473

Prosjekt	Utbygginger	NO	24.11.2021
Prosjekt	Skisseprosjekt	NO	

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Utredningsbehov

Planprosessen følger kommunens retningslinjer, og temaer som vil vektlegges er trafikkstøy og forurenset grunn grunnet mistanke om tidligere utslipp til luft fra nærliggende industri. Øvrige temaer vil også vurderes, som blant andre barn- og unges interesser, overvannshåndtering og konsekvenser av planforslaget.

Det er tidligere gjennomført utredninger og vurderinger angående temaene skredfare (2013), støy (2017) med tilleggsvurdering av ensidige boliger i første etasje (2014), miljøgeologisk grunnundersøkelse (2017) og luftforurensning med utslippsberegninger (2016). Disse skal på nytt gjennomgås og vurderes med tanke på om disse fremdeles kan legges til grunn videre i planprosessen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges opp til at beboere skal kunne reise kollektivt. Planområdet ligger nærheten av metroaksen, og nærmeste busstopp ligger i underkant av 100 meter fra planområdet. Sammen med redusert parkeringsdekning vil dette være med på å legge opp til at beboere skal velge kollektive reiser.



Sykkelparkering tenkes løst i parkeringskjeller noe som, i tillegg til å være kriminalforebyggende, vil gjøre det trygt å eie og oppbevare sykkel. Kobberveien ligger i under to kilometer fra Kvadraturen med sykkel. Dette tilsvarer en reisetid på 5 – 10 minutter.

Planområdets beliggenhet gir beboere flott utsikt utover det luftige landskapet og kysten rundt. Området vil kunne oppleves intimt og med gode naturkvaliteter ved at det er flere høye trær omkringliggende den planlagte bebyggelsen. Det største kvaliteten er at det ligger i direkte tilknytning til eksisterende naturområde rundt Duekniben. Fra planområdet er det kort avstand til idrettsanlegg på Idda arena og til friområder på Grim, Vågsbygd og Vestheiene. Dette er alle verdier som bringer kvalitet inn i boligområdet.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Vi er av den oppfatning at Kobberveien kan sees på som en utvidelse av et eksisterende boligområde med Dueknipen og er i tråd med en rekke av Kristiansand kommunes satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel. Ønsket om å tilrettelegge for etablering av 132 leiligheter er i tråd med å legge til rette for økt antall innbyggere i kommunen. I det nylig publiserte utbyggingsprogrammet for Kristiansand kommune (2022 – 2025) heter det at kommunen skal for perioden 2022 – 2025 tilrettelegge for et bygningsvolum på ca. 750 boliger pr. år.

Å bygge i høyden krever vesentlig mindre beslag av ubebygd areal. I kommuneplanens samfunnsdel heter et av satsingspunktene: «*Prioritere høy arealutnyttelse i senterområder og nær knutepunkt for kollektivtransport og utvikle en by der funksjoner innbyggerne trenger i hverdagen ligger i gang-/sykkelavstand.*». Dette et viktig prinsipp som en eventuell utbygging i Kobberveien bidrar til å imøtekomme.

Tiltakets virkning

Planarbeidet vil hensynta omkringliggende arkitektur, nabobebyggelse, solforhold og utsiktsforhold. Det vil utarbeides en 3D-modell som vil synliggjøre tiltakets virkning på omgivelser og landskap.

Vesentlige interesser

I og med at planarbeidet er varslet oppstart tidligere er vesentlige interesser noe forutsigbare. Avklaringer og utredning angående Nikkelverket og den nye forskriften for storulykker (ikrafttredelse 2016/2017) er dette forholdet nå avklart. Utover dette og relevante forhold som nabobebyggelse vil det ikke være spesielle interesser som berøres av planarbeidet.

Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen utarbeides for å vise at alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Det er på dette tidspunkt påvist *høy risiko* innenfor temaene terrengformasjoner, radon og støy. Spesifikke tiltak vil belyses i planprosessen. Andre temaer vil kunne oppstå videre i arbeidet med reguleringsplanen. Etter at planen ble varslet i 2017 ble det gjennomført en større vurdering av risikoforhold rundt nikkelverket og planområdets plassering i forhold til storulykker. Rapporten viser at planområdet ligger utenfor område for risiko innenfor dette punktet.

Medvirkning

I forbindelse med oppstarten av planarbeidet ved forrige varsling ble det arrangert informasjonsmøte og enkeltmøter med naboer og borettslag. Det er gjennomført medvirkning med Solkollen barnehage, Grim skole og Møllestua barnehage. Vi anser medvirkning med barn og unge som gjennomført. Vi oppfordrer nye naboer til å ta kontakt for informasjon om planarbeidet. Medvirkning og eventuelt behov for medvirkningsplan avtales med saksbehandler i en videre prosess.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 41 66 46 41
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Vurdering om krav om konsekvensutredning

Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i tråd med gjeldene overordnet plan.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6:

- a) Ikke aktuell da §6a gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er ingen av de foreslåtte grep i planen som vurderes å falle inn under § 6b vedlegg I. Det er vedlegg en som stiller kravet når det utløses krav om konsekvensutredning. Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i samsvar med gjeldende overordnet plan.
- c) Ikke aktuell da planen behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8:

For å utløse krav om konsekvensutredning etter §8 må tiltaket innebære vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Denne planen vurderes å ikke utløse vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- a) Ikke aktuell da tiltaket ikke er oppført i vedlegg II.
- b) Ikke aktuell da tiltaket behandles etter plan og bygningsloven.

Med vennlig hilsen

Endre Fennefoss Balchen

Daglig leder / by- og regionalplanlegger

PLANFOLKET AS