

Planinitiativ – Lumberveien 5 - 9



Innhold

Formålet med planen.....	3
Planområdet og virkninger utenfor planområdet.....	3
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	13
Forholdet til kommuneplan, reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	14
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	18
Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	18
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	19
Samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	19
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	20
Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning.....	20
Infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) som reguleres og opparbeides?	20
En beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø, f.eks. klimagassutslipp, herunder arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), gjenbruk (sirkulærøkonomi), destruksjon, materialvalg, naturmangfold, vannforskriften § 12 mv.	21
Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/ tilrettelegge for fornybar energiproduksjon.....	21
Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?	21
Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?	22
Forslag til overordnet fremdrift:	23

Formålet med planen

På vegne av Lumberveien 9 AS fremmer WSP Norge forslag til detaljregulering for Lumberveien 5, 7 og 9. Arkitekter er Spiss Arkitektur.

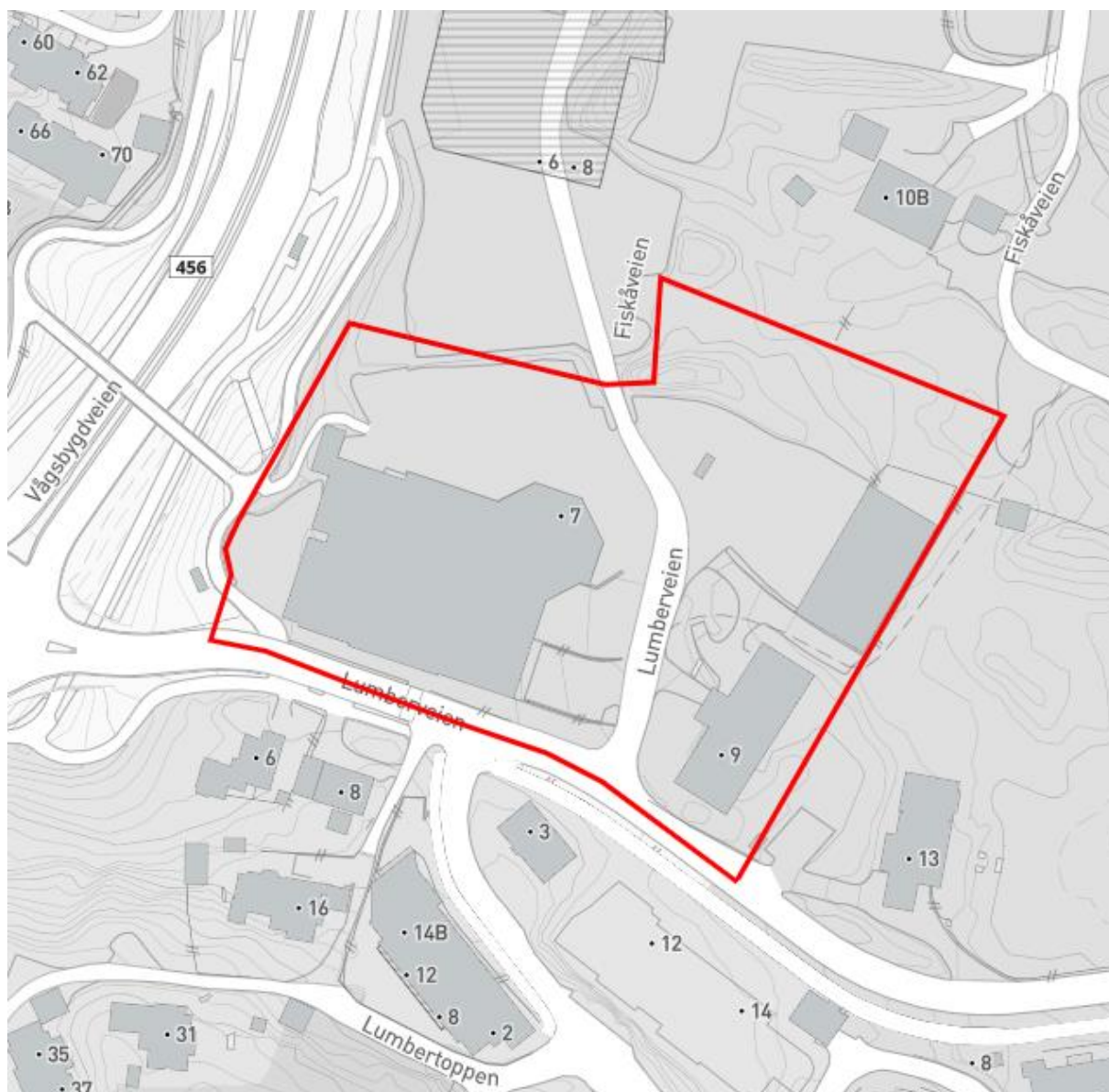
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsformål på de aktuelle eiendommene Lumberveien 5, 7 og 9 med høy utnyttelse og blanding av bolig og næringsformål.

Fortau i Lumberveien skal videreføres til eksisterende GS-vei ved Vågsbygdveien.

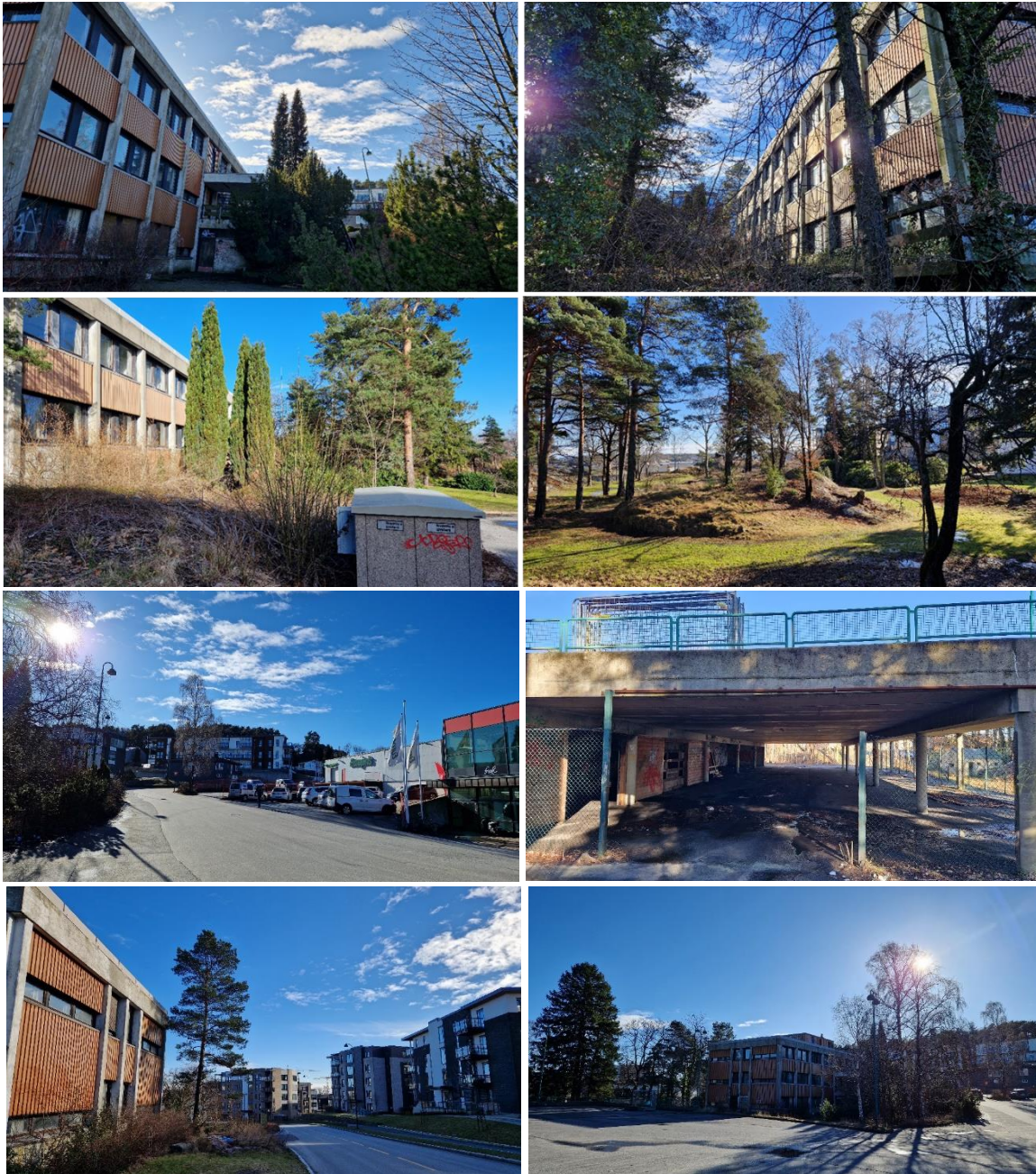
Det skal settes av areal til Fiskåveien som fremtidig avlastningsvei for Vågsbygdveien.

Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendommene Lumberveien 5, 7 og 9, deler av Lumberveien og Fiskåveien, og deler av eiendommen Lumberveien 6 og 8 i kant med eksisterende parkeringsplass.



Deler av planområdet med eksisterende bebyggelse:



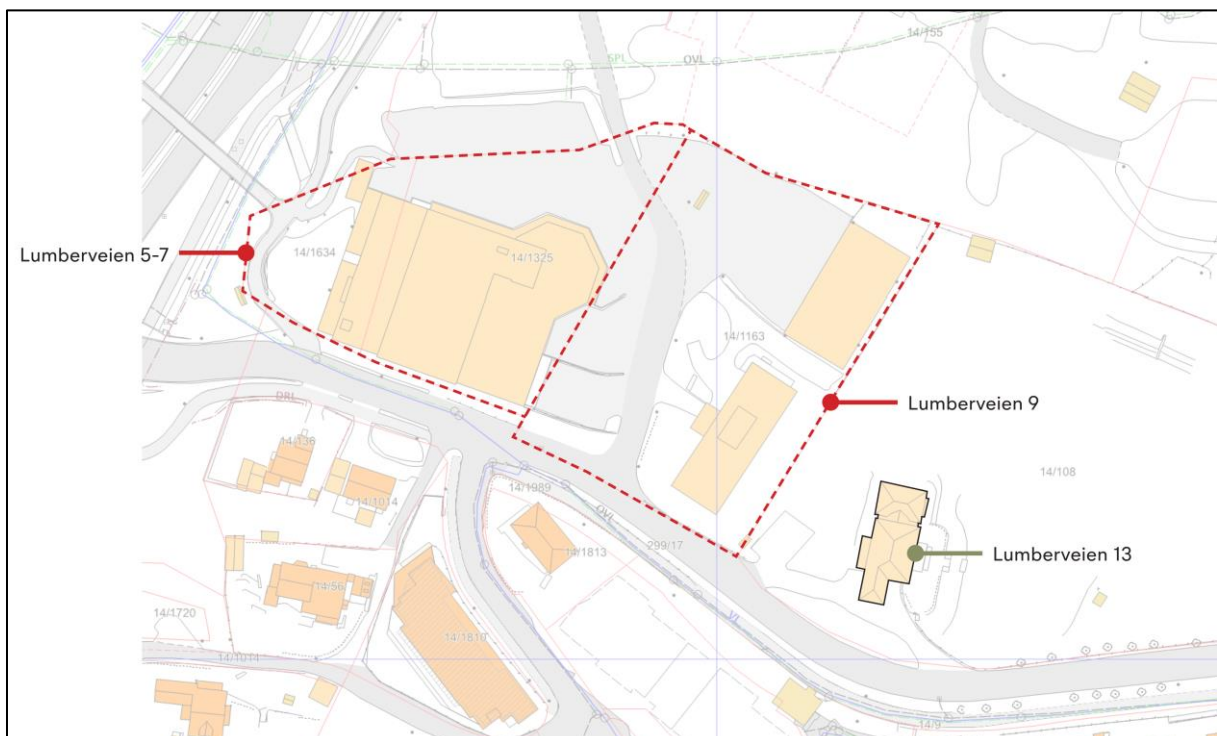
Lumberveien 9: Eksisterende bebyggelse, tidligere parkeringsanlegg og naboskap med Amalienborg, leilighetsbygg i Lumberveien og næringsbygget i krysset Lumberveien – Fiskåveien.

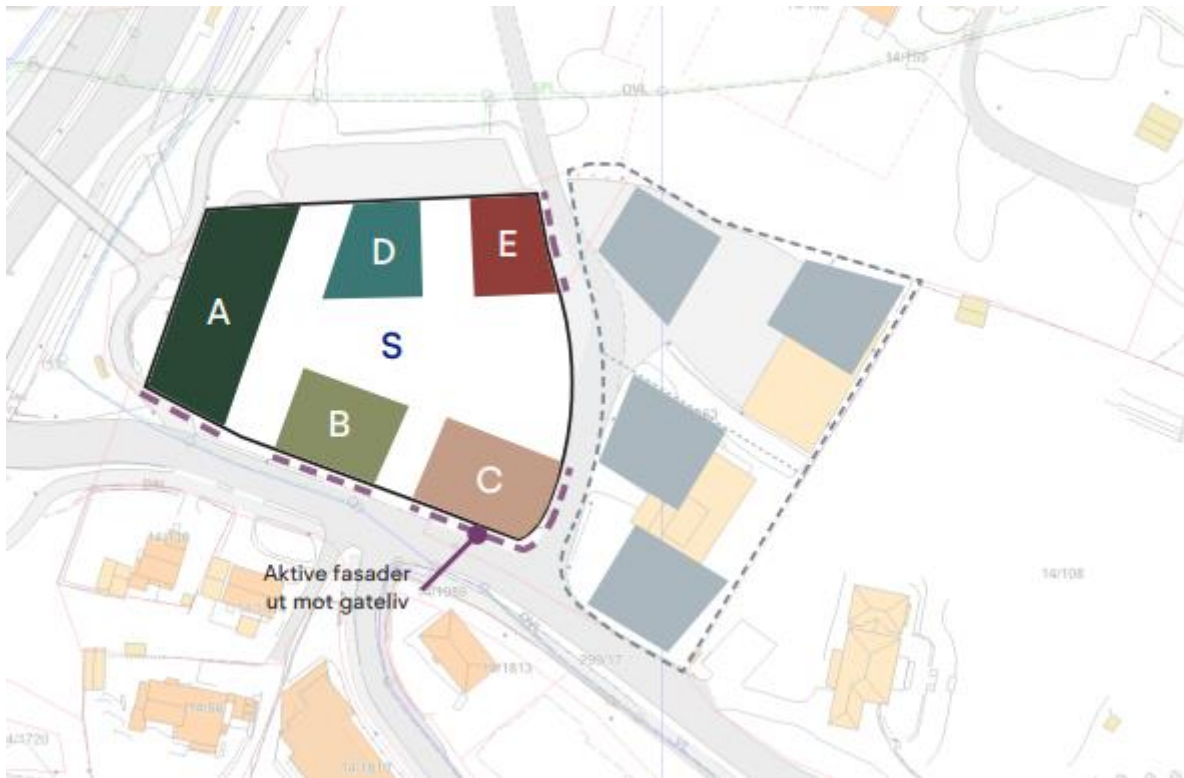


Næringsbygget i krysset Lumberveien – Fiskåveien. Nede til venstre er fortauet som skal forlenges til eksisterende gang- og sykkelvegssystem på Vågsbygdveien.

Det er 2 større bygg innenfor planområdet. Lumberveien 5 – 7 er et eksisterende næringsbygg med ulike virksomheter, blant annet Europris, sportsbutikk, apotek og treningscenter. Lumberveien 9 er et tidligere kontorbygg som har stått tomt lenge og er sterkt preget av forfall. Foruten de to byggene er planområdet preget av asfalterte flater som vei og parkeringsplasser. Fiskåveien går gjennom området.

I kant med planområdet er Vågsbygdveien og Lumberveien. Utenfor planområdet i sydøst er Lumberveien 13. Dette bygget er kjent som Amalienborg hvor huset og hagen er belagt med hensynssone bevaring. I nord og øst er det et grøntdrag og like ved ligger Eplehagen barnehage. Ved grøntdraget er det en tomannsbolig. I nord langs Vågsbygdveien er det et kontor- og næringsbygg.





Lumberveien 5-7 forslag til utbygging

Lamell pluss punkthus over
full sokkeletasje:

Bygg S 2 Etasjers sokkel, hele fotavtrykket
4600 m² i grunnflate
9200 m² i to etasjer
Plan U1 Parkering
Plan O1 Næring

Bygg A over S
850 m² i grunnflate
Plan 02 - 03 Næring / Bolig
Plan 04 - 07 Leiligheter 48 Stk

Bygg B over S
370 m² i grunnflate
Plan 02 - 06 Leiligheter 25 Stk

Bygg C over S
400 m² i grunnflate
Plan 02 - 05 Leiligheter 20 Stk

Bygg D over S
350 m² i grunnflate
Plan 02 - 08 Leiligheter 35 Stk

Bygg E over S
400 m² i grunnflate
Plan 02 - 07 Leiligheter 30 Stk

Sum
158 - 190 leiligheter

Fremtidig bebyggelse i Lumberveien 5 – 7 foreslås som 2 nederste etasjer med næring/forretning/parkering, og bolig i etasjene over.

Det foreslås middels til høy utnyttelse for å følge opp sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel.

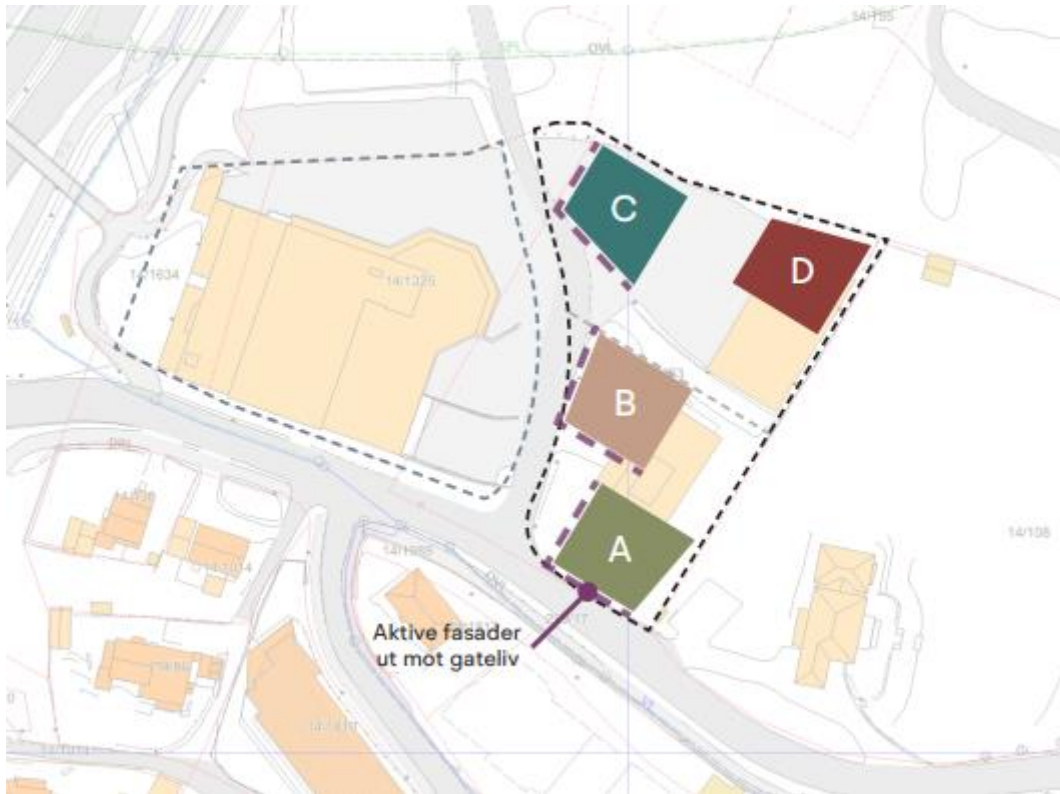
I sentrumsformål inngår disse underformålene:
Konsentrert bymessig bebyggelse, næring, forretning, off. og privat tjenesteyting, bolig med tilhørende infrastruktur, grønstruktur og lek.

Bebyggelsen mot Vågsbygdveien foreslås med større lengde for å skjerme mot støy fra veien. Dette vil gi rolige forhold for uteopphold i området mellom punkthusene.

Fordelingen næring / bolig i Bygg A må sees nærmere på, man pr nå så tenker vi at de nederste etasjene mot sokkel etg kan være næring og at dersom støyutfordringene kan løses så kan det bli boliger i de øverste etasjene.

Foreslått antall boenheter er 158-190 leiligheter.

Bebyggelse Lumberveien 9:



Lumberveien 9 forslag til utbygging

4 stk punkthus uten
sammenhengende sokkeletasje:

Bygg A - 4 Etasjer
400 m² i grunnflate
Plan U1 Parkering
Plan 01 Næring / Bolig
Plan 02 - 03 Leiligheter 10 stk

Bygg B - 5 Etasjer
400 m² i grunnflate
Plan U1 Parkering
Plan 01 Næring / Bolig
Plan 02 - 04 Leiligheter 15 stk

Bygg C - 8 Etasjer
400 m² i grunnflate
Plan U1 Parkering
Plan 01 Næring / Bolig
Plan 02 - 07 Leiligheter 30 stk

Bygg D - 6 Etasjer
400 m² i grunnflate
Plan U1 Parkering
Plan 01 Næring / Bolig
Plan 02 - 05 Leiligheter 20 stk

Sum
75-95 leiligheter

Fremtidig bebyggelse i Lumberveien 9 foreslås som 4 punkthus hvor alle punkthus har de 2 nederste etasjer med næring/bolig/parkering, og boligformål i etasjene over. Her legges det opp til middels utnyttelse.

Aktive fasader er lagt inn mot Lumberveien og mot Fiskåveien. Aktive fasader er stiplet i illustrasjonene. På de andre fasadene vil det bli vurdert næring eller bolig. Velges bolig så vil det bli i høye 1. etg.

Når det gjelder aktive fasader både på nr 5-7 og nr 9, så er det å si at 100% aktive fasader kan det ikke bli. Man må ha inngangspartier, trapper, rømningsveier osv mot Lumberveien.

Volum og byggehøyde er tilpasset til Amalienborg med tilhørende park.

Foreslått antall boenheter er 75-95 leiligheter

.Areal til fortau langs Lumberveien 5 – 7 med påkobling til eksisterende gang- og sykkelvegnett:



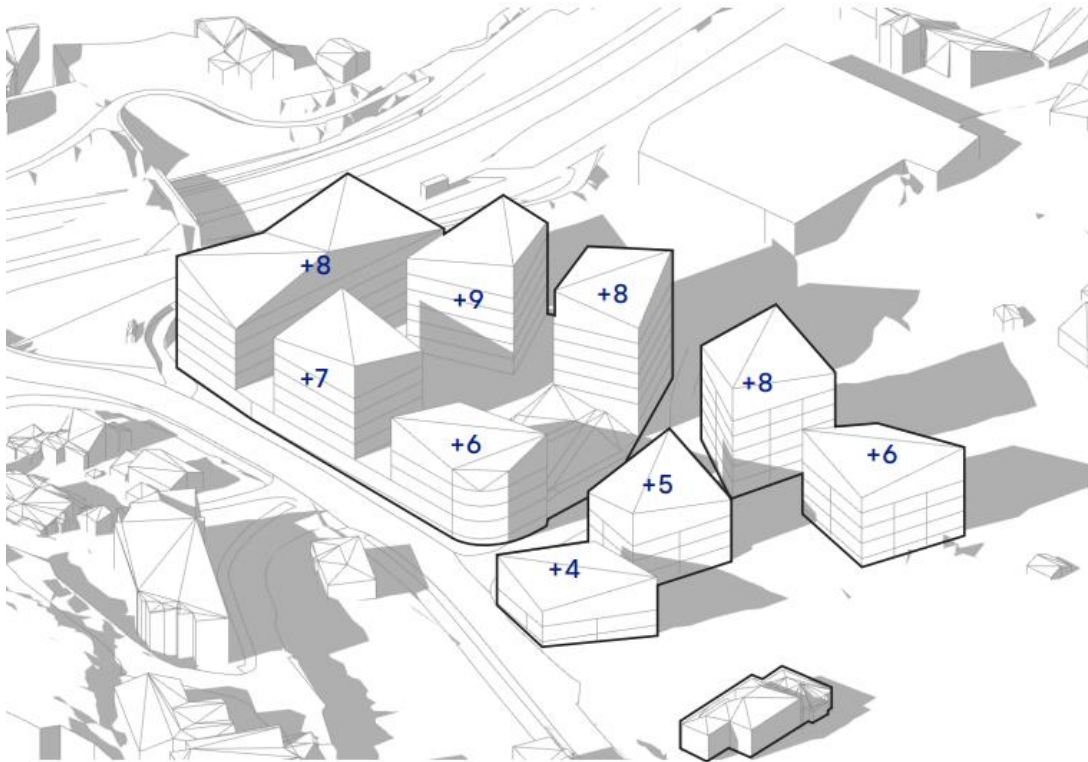
Bredde og utforming på nytt fortau følger krav i gjeldende veinormal for strekningen.

Trase til del av Fiskåveien som fremtidig avlastningsvei for Fv. 456 Vågsbygdveien:



Bredde og utforming på ny vei følger krav i gjeldende veinormal for strekningen.

Lumberveien 5 – 9:

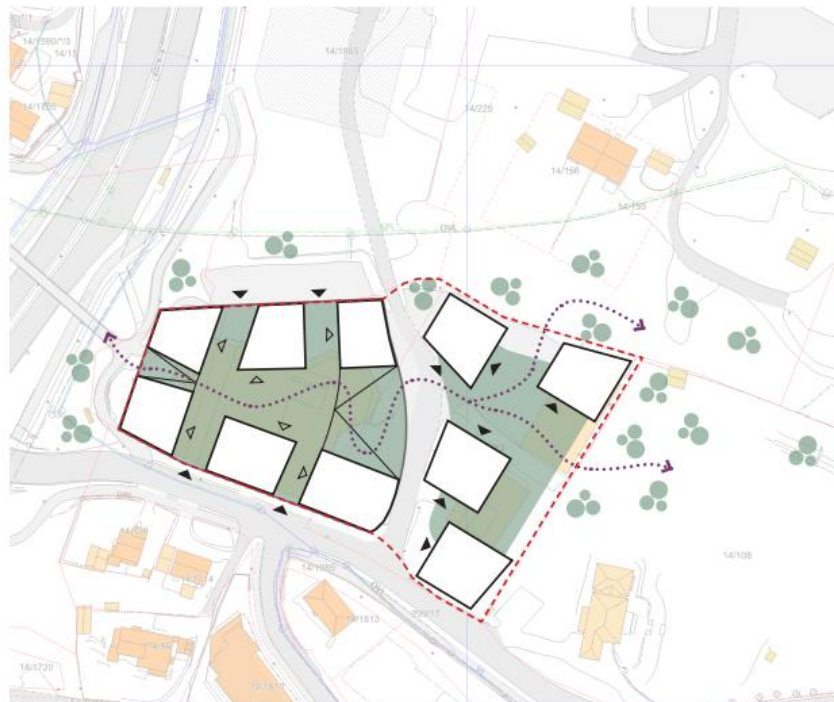


Bygningsutformingen vist på skissene, herunder takform, er illustrasjoner og eksempler på muligheter. Dette er planinitiativ og det kan forekomme endringer i løpet av prosessen. Med hensyn til takform kan det være aktuelt å benytte takflater til eksempelvis uteopphold, fordrøyning eller energiltak som solceller eller solfangere.

Situasjonsplan

1:1000

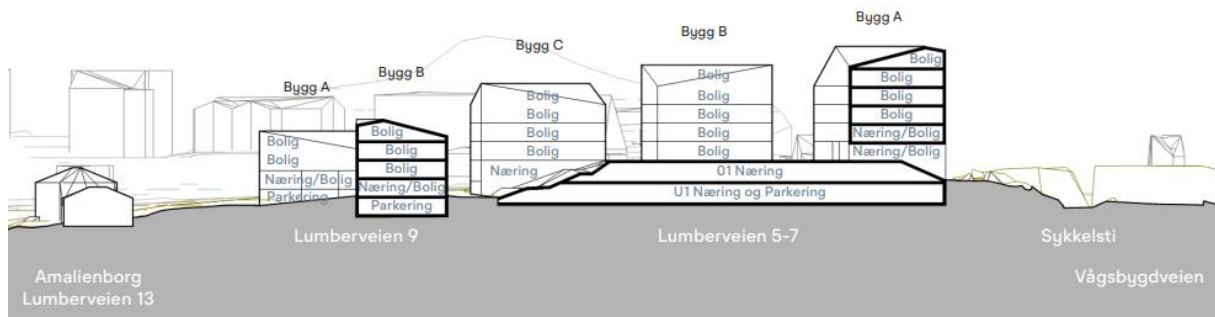
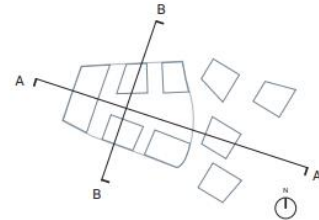
Lumberveien 5-9
forslag til utbygging



Situasjonsplan med forslag til inngangspartier er lagt inn. Bygg A til venstre i illustrasjonen mot Vågsbygdveien er i de nederste etasjene over sokkel delt med en portal slik at det blir en helt naturlig forbindelse til broen over Vågsbygdveien.

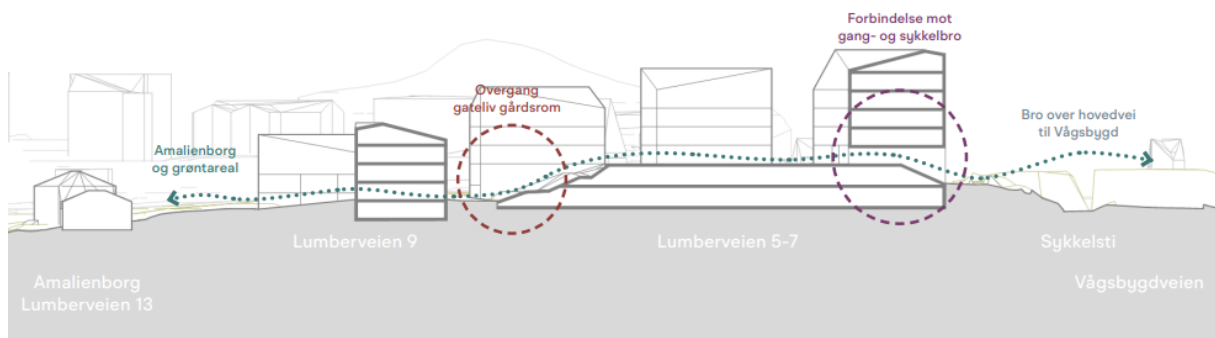
Snitt 1:500

Lumberveien 5-9
Langsnitt
A-A



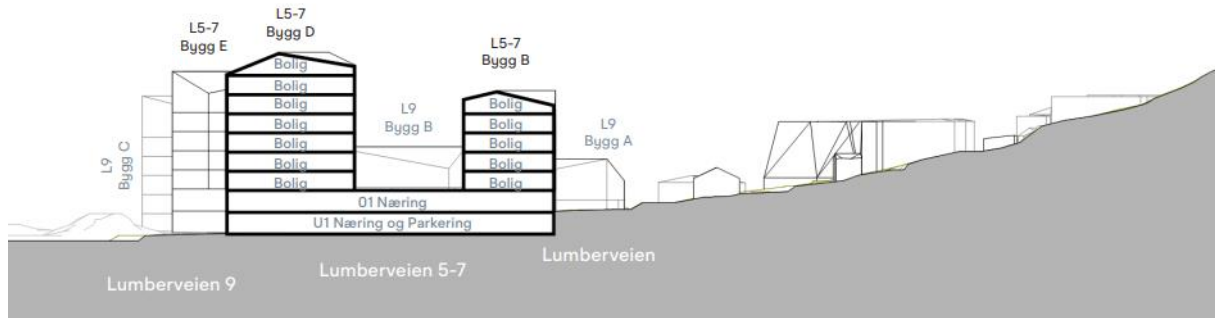
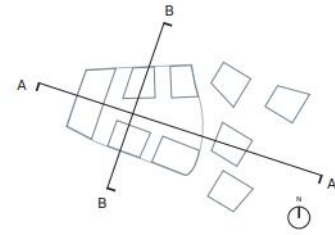
Snitt 1:500

Lumberveien 5-9
Langsnitt
A-A

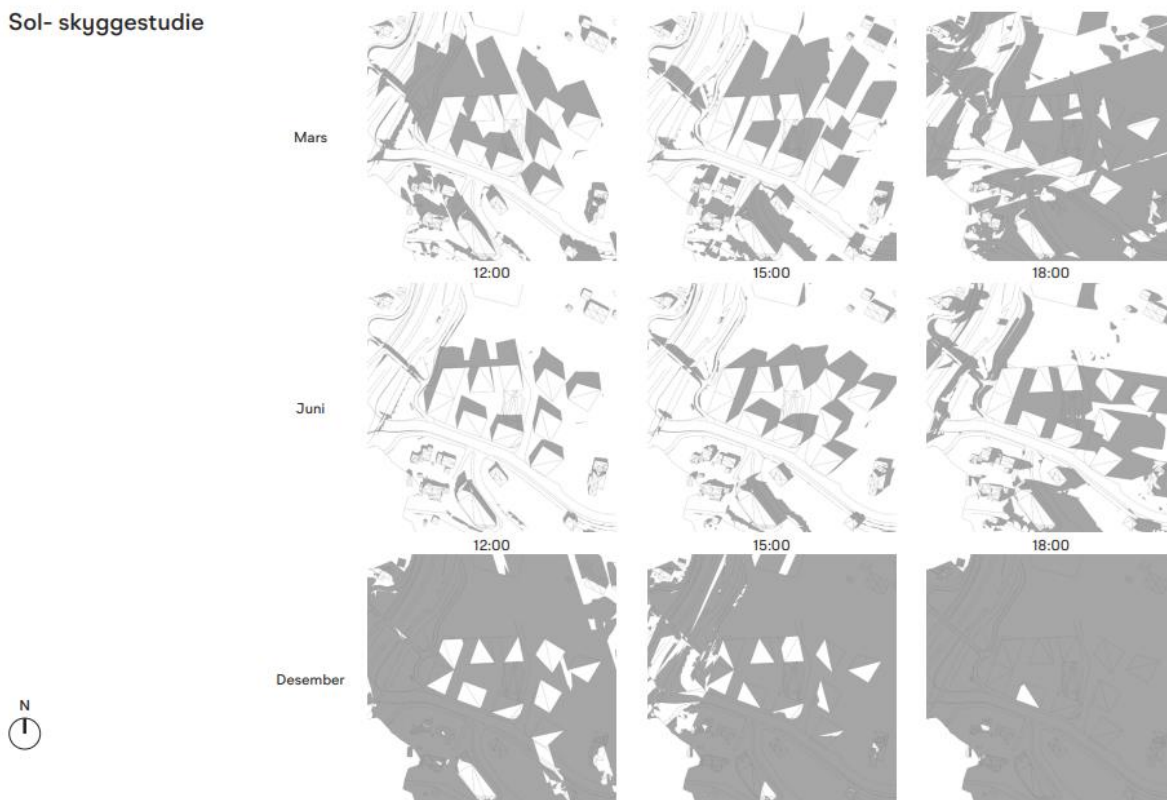


Snitt 1:500

Lumberveien 5-7
Tverrsnitt
B-B



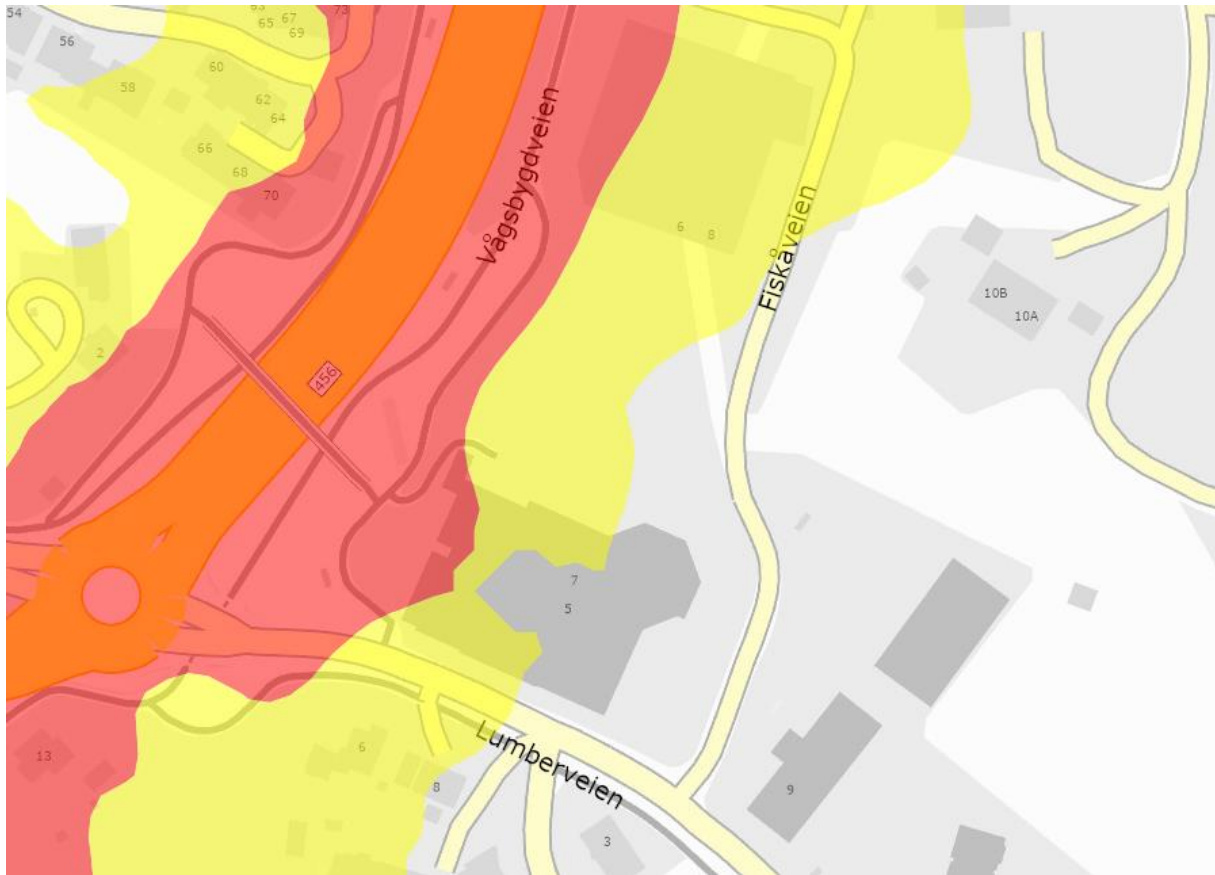
Sol- skyggestudie



Funksjonell og miljømessig kvalitet

Aktuelt område ligger inntil hovedaksen for kollektivtrafikk og sykkelveinettet. Det vil være gode muligheter for kollektive og utslippsfrie reiser, som gange og sykkel. Området foreslås med høy

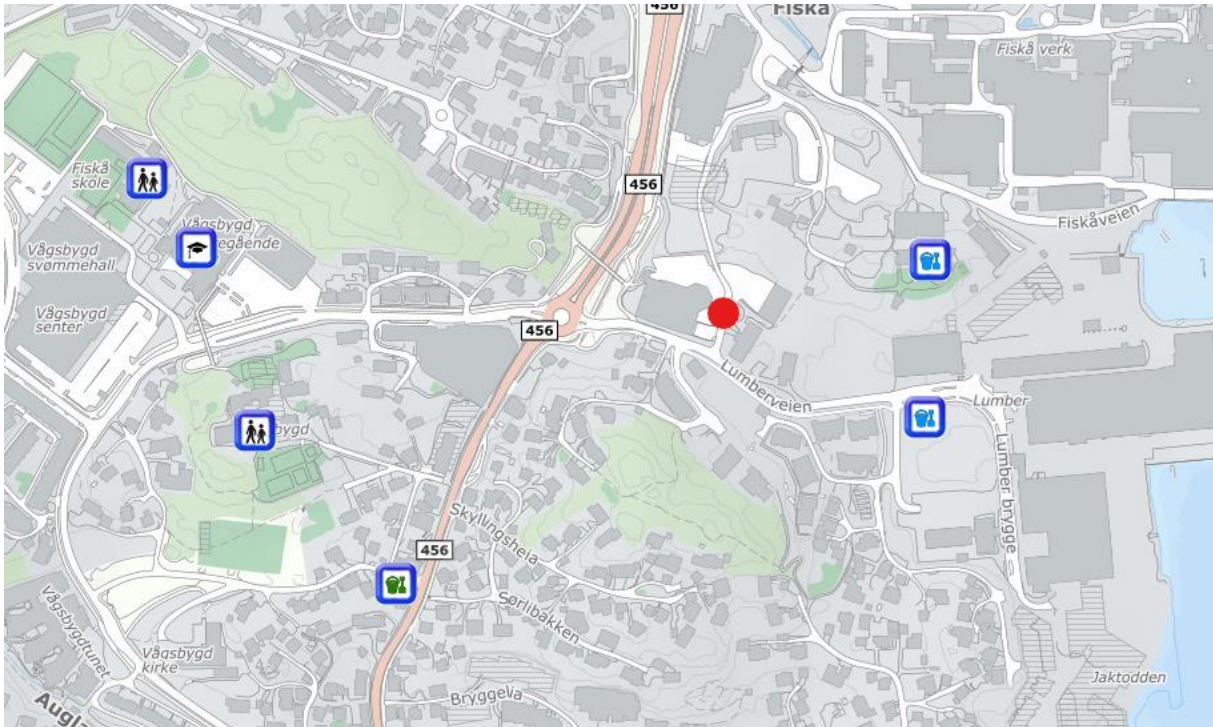
utnyttelse i tråd med senterområdet i kommuneplanens arealdel. Utbygging med boligformål og næring kan bidra til redusert bilbruk.



Støykart fra Vegvesen.no viser at deler av eksisterende bebyggelse på Lumbeveien 5 – 7 er innenfor beregnet rød støysone. Støykartet er fremskrevet til 2035. Etter retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 er grenseverdier for støy fra veg Lden 55 dB gul sone og Lden 65 dB for utendørsstøynivå.

Dersom det legges til rette for støysensitive formål mot Vågsbygdveien, må det utarbeides støyrapport. Ved boligformål bør det legges til rette for gjennomgående leiligheter slik at det er mulig å oppnå en stille side og minst 1 soverom mot denne siden. For evt boenheter hvor dette ikke er mulig, som f.eks hjørneleiligheter, bør det legges til rette for dempet fasade.

Lumbeveien 9 er ikke omfattet av rød eller gul sone i dette kartet.



Kartet viser skoler og barnehager nær planområdet (vist med rød sirkel)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

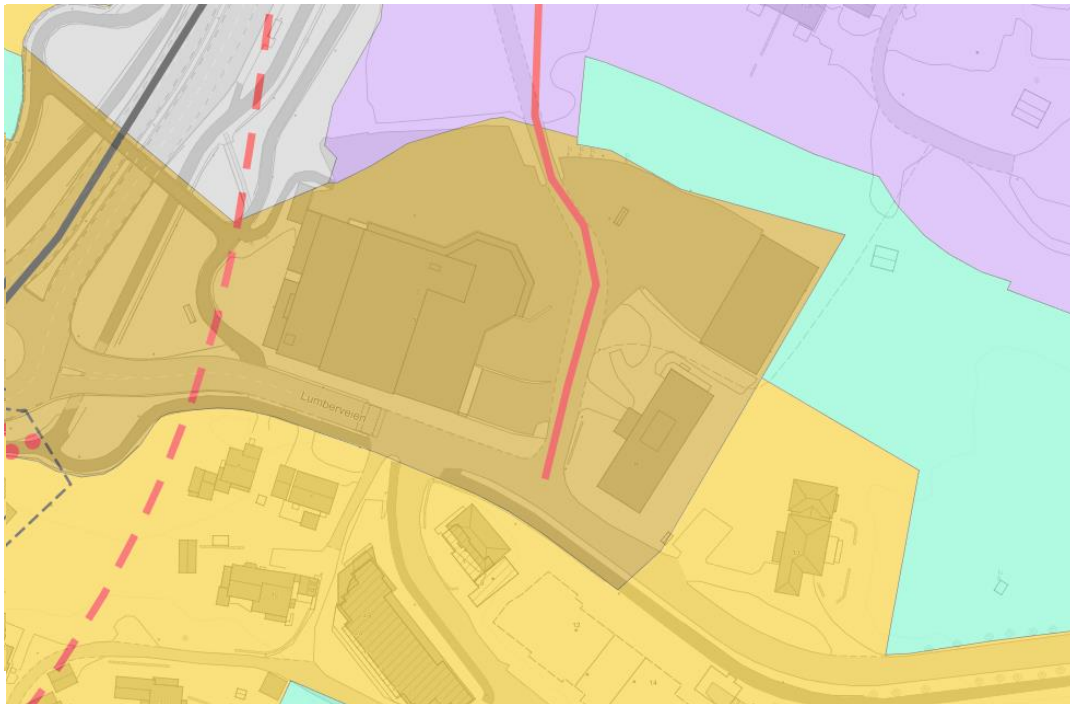
Fremtidige bygg og uteområder på Lumberveien 9 bør tilpasses eksisterende og vernet bebyggelse i Lumberveien 13 med hensyn til volum, høyder og avtrapping av bebyggelse. Det er viktig med tilpasning i volumer og arealbruk i overgangen mellom de to eiendommene.

Fremtidig bebyggelse i Lumberveien 5 -7 kan utformes slik at den er tilpasset støvsituasjonen langs Fv. 456 Vågsbygdveien. Bebyggelsen kan fungere som en skjerm mot Vågsbygdveien og skape et stille atrium mot syd på taket av forretninger eller andre næringsformål. Dette kan for eksempel benyttes som uteoppholdsareal for boliger.

Med relativt høy utnyttelse og økte byggehøyder sammenlignet med dagens bygg, vil fremtidig utvikling bidra til at området oppleves som et bymessig senter, i motsetning til utflytende næringsarealer som en ofte finner i handelsparker hvor byggverk kjennetegnes av passive fasader omgitt av asfalterte flater.

- Uteoppholdsarealer til bolig: min. 25 m² pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal
- Kvartalslekeplass med sandlek på min. 2,25 daa, maks 400 m fra bolig i luftlinje. Veg større enn samlevei SA1 regnes som barriere
- Sandlek på min. 250 m² maks 100 m i luftlinje fra bolig
- For områdene NKI 1-5 Vågsbygd:
Maks utbygging 50 000 m² kontor før avlastende vei mellom Lumbeveien og Fiskåkrysset etableres

Kommuneplanens arealdel, forslag til ny:



Eiendommene Lumbeveien 5, 7 og 9 er avsatt til sentrumsformål.

Det er lagt inn linjesymbol for fremtidig hovedveg. I vest er det lagt inn linjesymbol for fremtidig hovedveg i tunell.

Øst og nord for Lumbeveien 9 er det foreslått eksisterende bebyggelse og anlegg, og eksisterende grønnstruktur

Utdrag fra forslag til bestemmelser:

§ 5.1: Fortetting og transformasjon skal prioriteres og være i tilknytning til sentrumsformål/senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud.

§ 6. 1 – 3:

Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter. Sentrumsområdene skal ha funksjonsblanding og høy grad av sambruk. Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.

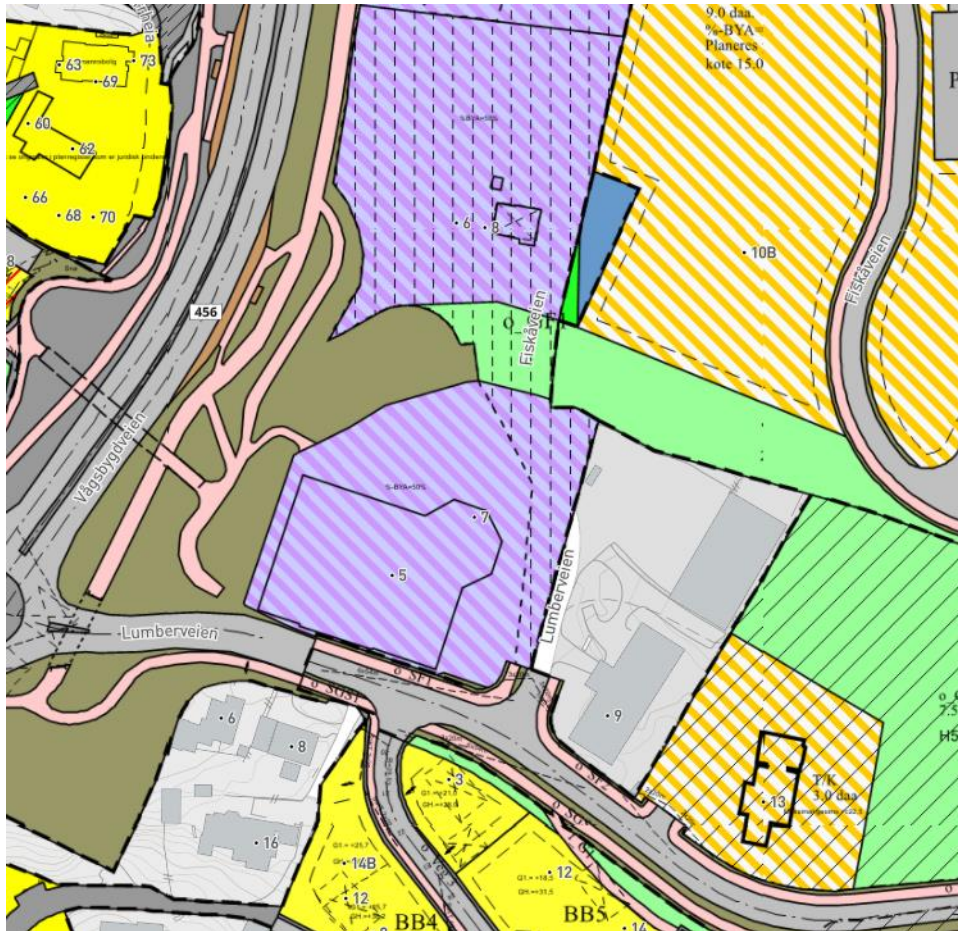
§ 17 b.: I bydelssentre, lokalsentre med sentrumsformål og i randsonen til Kvadraturen (tilsvarende parkeringszone nr. 1) skal minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 25 m² på egen tomt eller fellesareal.

§ 19.2: Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturmiljøer skal ivaretas. Skala, proporsjoner, takvinkel og materialvalg skal vektlegges.

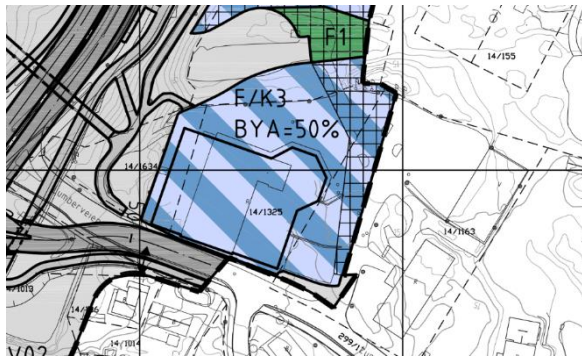
§ 21: Boligparkering: Parkering løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering primært legges under bakkeplan. Sone 2: maks. 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkering boenhet. Parkeringskrav for sykkel Boliger: min. 2 plasser pr boenhet.

§ 22: For nye boliger stilles følgende krav/ gjelder følgende: Det skal være møteplass nær flest mulig boliger, og maksimalt innen 5 minutters gangavstand (ca. 200m) fra bolig. Det skal være lokalpark lokalisert innen 10 minutters gangavstand (ca. 500 m) fra bolig.

Gjeldende reguleringsplaner:

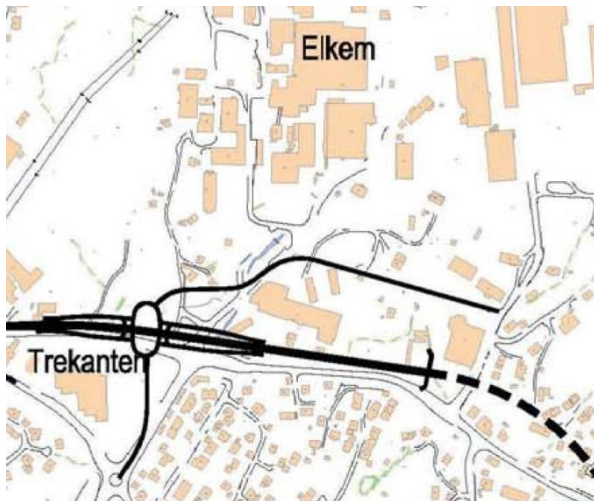


- Reguleringsplan for Rv 456 Hannevika – Lumberkrysset
- Detaljregulering for Fiskå industriområde
- Detaljregulering for Lumber
- Detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl



Reguleringsplan for Rv 456 Hannevika – Lumberkrysset, 13.05.09

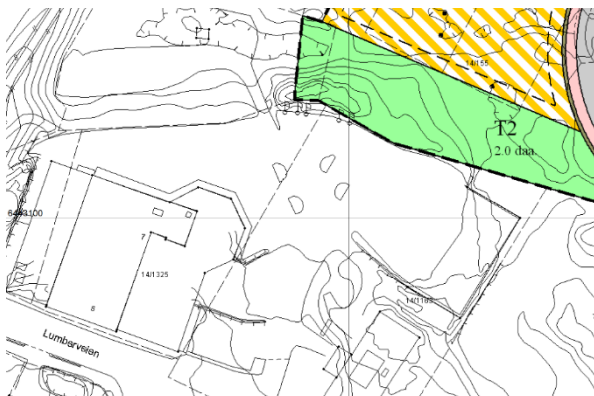
Lumberveien 5-7 er avsatt til blandet formål forretning/kontor, delområde F/K 3. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA 50 %. Parkering regnes ikke med i BYA.. Ingen spesielle rekkefølgekrav, hensynssoner eller annet som er gjeldende i dag.



Rv. 456 – Vågsbygdveien, 24.01.07

Kommunedelplanen er retningsgivende for regulering og bygging av ny Rv. 456 Vågsbygdvei. Bygging av ny veg kan ikke finne sted før regulering er vedtatt jfr. Plan og bygningslovens §23.

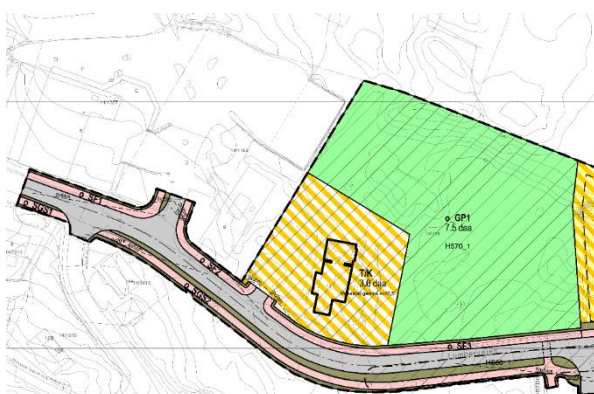
4. Plassering av tunnelportaler, lokalveier og kryss avklares endelig i reguleringsplan



Detaljregulering for Fiskå industriområde, 23.05.12

Tilgrensende eiendom i nord er avsatt til turdrag, delområde T2.

Det er ikke knyttet bestemmelser til formålet.



Detaljregulering for Lumber, 23.01.19

Tilgrensende eiendom i Lumberveien 13 er avsatt til kombinert tjenesteyting og kontor. Dette inkluderer også overnatting, service- og gjestefunksjoner for boligene i området. Det tillates ikke ny bebyggelse.

Grøntområde, delfelt o_GP1 er avsatt til parkområde. Det er krav om turvei gjennom parken og trekke langs fortau.

Lumberveien 13 er belagt med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Eksisterende bygg og hageanlegg tillates ikke endret uten kommunikasjon med antikvarisk myndighet. Eksisterende bygg tillates ikke revet. Bygget er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Kulturminnevernplan:

Ingen av byggene innenfor eller nær planområdet er nevnt i Kulturminnevernplanen del 1 som særlige verdifulle kulturminner eller andre bevaringsverdige kulturminner. Dette gjelder også Amalienborg i Lumberveien 13, men dette bygget er listet i del 3 med merknad om at det har verdi pga. historie. Bygget er gitt bevaringskategori 3. Det vil si at det er et kulturminne av lokal karakter som ikke skiller seg ut eller har bevart sin autenticitet, samt at om det er ønskelig bør antikvarisk myndighet gi råd i saker som angår denne gruppen.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

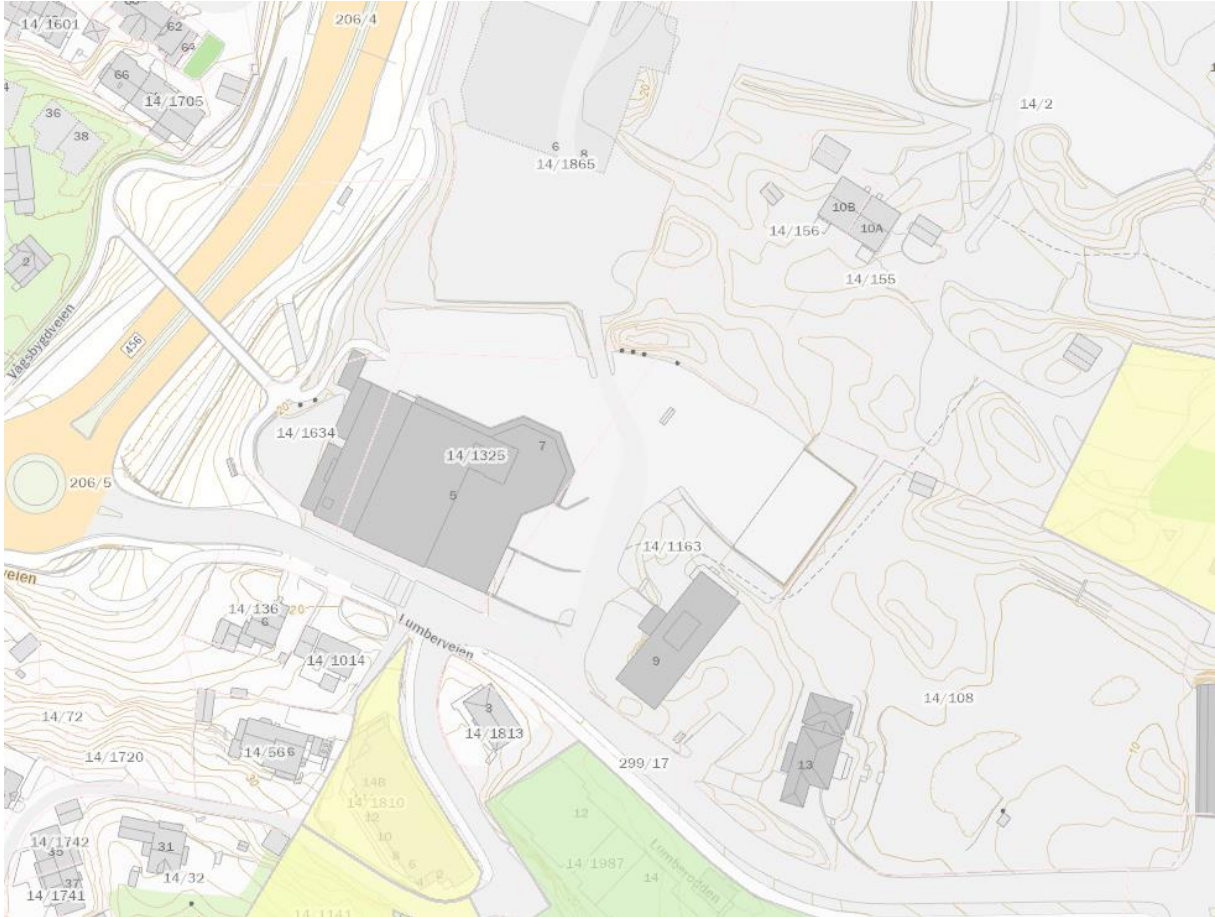
- Forholdet til vernet bebyggelse i Lumberveien 13
- Overordnet veisystem, blant annet Fiskåveien som avlastningsvei til Fv. 456 Vågsbygdveien og tilkobling til eksisterende gang- og sykkelveisystem

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført ROS-analyse som del av planarbeidet.



Planområdet ligger under marin grense. Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire (vist med blå skravur). Det er fjell opp i dagen både ved Lumberveien og Fiskåveien.



Kart fra Miljøstatus viser at området utenfor planområdet tidligere har hatt registrert forurenset grunn. Dette gjelder blant annet leilighetsbygg i Lumberveien og uteområdet til Eplehagen barnehage. Type forurensning har vært Benzo[a]pyren (BAP), Nikkel (Ni), PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) og Bly (Pb). Gul farge er akseptabel tilstand med dagens arealbruk og grønn farge er lite eller ikke forurenset og ikke behov tiltak uansett arealbruk.

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Agder Energi AS/ Agder Energi Varmer AS / Agder Energi Nett AS
- Grunneiere og naboer

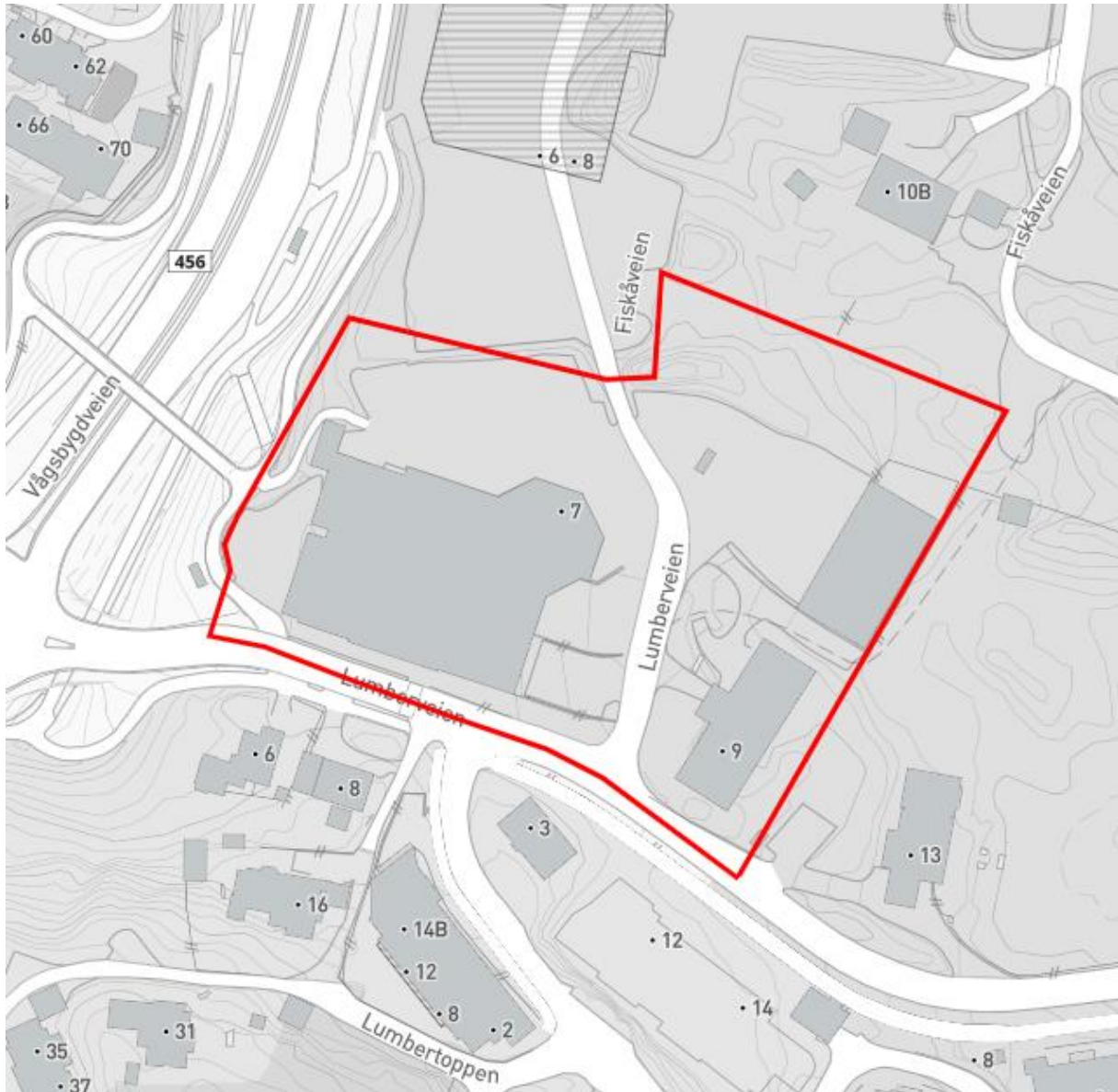
Samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Det er ønskelig å ha tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen.
- Samarbeid med Agder fylkeskommune og Statens vegvesen mht Fiskåveien som avlastningsvei for Vågsbygdveien.
- Det må opprettes dialog med tilgrensende naboer og berørte.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8 kapittel 2, samt vedlegg 1 og 2. Arealformål er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er ikke omfattet av forskriften.

Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning



Infrastrukturiltak (teknisk og grønn infrastruktur) som reguleres og opparbeides?

Følgende inngår i reguleringsplanen:

Fortau på nordsiden av Lumberveien, mot nr. 5 og nr. 7, til eksisterende gang- og sykkelveisystem ved Vågsbygdveien.

Trase til fremtidig avlastningsveg for Fv. 456 Vågsbygdveien

Opparbeiding kan inngå i utbyggingsavtale.

En beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø, f.eks. klimagassutslipp, herunder arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), gjenbruk (sirkulærøkonomi), destruksjon, materialvalg, naturmangfold, vannforskriften § 12 mv.

Ny bebyggelse foreslås i områder som er bebygd i dag. Det vil ikke være nedbygging av natur.

Nye bygg vil ha høyere arealutnyttelse enn eksisterende bebyggelse. Det vil bidra til å styrke senterområdet, hindre byspredning og nedbygging av grønne arealer. Høyere utnyttelse innenfor bebygde områder kan hindre at ubebygde områder bygges ned.

Området ligger inntil kollektivaksen og hovedsystemet for gang- og sykkelvei. Det vil være gode muligheter til å foreta reiser med kollektiv eller gang- og sykkel. Høyere utnyttelse med blanding av bolig og næring kan gi redusert bilbruk.



Kart fra Naturbase viser ingen registreringer innenfor planområdet. Dette gjelder naturtyper, naturmangfold, arter og artsforvaltning.

Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/ tilrettelegge for fornybar energiproduksjon.

Det kan være aktuelt å legge til rette for blant annet solcelleanlegg og bergvarme.

Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?

- Tilkobling av fortau langs Lumberveien til hovedsystemet for gang- og sykkeltrafikk ved Fv. 456 Vågsbygdveien
- Trase og utforming av Fiskåveien som avlastingsvei for Fv. 456 Vågsbygdveien
- Parkering, inn/utkjøring og varelevering.
- Grønnstruktur
- Forholdet mellom ny bebyggelse på Lumberveien 9 og vernet bebyggelse i Lumberveien 13.



Forslag til overordnet fremdrift:

