

Detaljregulering for Skogen borettslag i
Kristiansand kommune
Utarbeidet av Planfolket AS

Planbeskrivelse for detaljregulering av Skogen borettslag i Kristiansand kommune

Oppdragsnr: P083

Dokumentnr: P01

Utgivelsesdato: 24.04.2020

Versjon: 1.3

Revidert: 07.05.21

Utarbeidet: AMHH/EFB

Kontrollert: EFB

Godkjent: EFB

Prosjekttittel: Detaljregulering for Skogen borettslag – Kristiansand

PlanID: 1502

Saksnummer: 201827476

Saksbehandler: Joann Rexen Busk

PLANFOLKET.

a: Tollbodgata 52
4614 Kristiansand
t: +47 466 29 844
e: post@planfolket.no
w: planfolket.no

Innhold

BAKGRUNN	4
EIERFORHOLD OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE	6
DAGENS BRUK AV OMRÅDET	7
EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR	8
SOSIAL INFRASTRUKTUR	9
TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	10
GRØNN INFRASTRUKTUR	11
VEGETASJON	12
GRUNNFORHOLD	12
SOLFORHOLD.....	14
KULTURMINNER.....	14
BARNES BRUK AV AREALENE	15
PLANSTATUS	17
KOMMUNEPLAN	17
KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL	17
REGULERINGSPLAN.....	20
PÅGÅENDE PLANARBEID I NÆROMRÅDET/INFLUENSOMRÅDET	20
ANDRE STYRENDE DOKUMENTER	20
Planforslaget.....	21
Hovedgrep	21
Arealbruk	22
Bebyggelse, struktur og tiltak.....	22
Uteoppholdsareal	23
Estetikk	23
.....	24
Høyder og snitt	24
Sol-/skyggeforhold	25
Samferdsel/trafikk.....	27
Vei.....	27
Adkomst.....	28
Parkering	28
Kollektivtrafikk.....	29
Skolevei.....	29
Teknisk infrastruktur	30
Avfallshåndtering.....	30

Veinavn.....	30
Universell utforming.....	30
Sosial infrastruktur	30
Grønnstruktur.....	30
Barn og unges interesser	32
Risiko og sårbarhet	33
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	34
Miljøkonsekvenser	34
Naturmangfold	34
Kulturminner	35
Luftkvalitet, lyd og støy	35
Forurensing.....	35
Energiforbruk.....	37
Anleggsfasen	37
Kriminalitetsforebygging	37
Folkehelse.....	37
Planprosess og medvirkning.....	40
Oppstartsmøte	40
29. november 2019	40
Varsel om oppstart	40
20. januar 2020.....	40
Medvirkning	0
Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	1

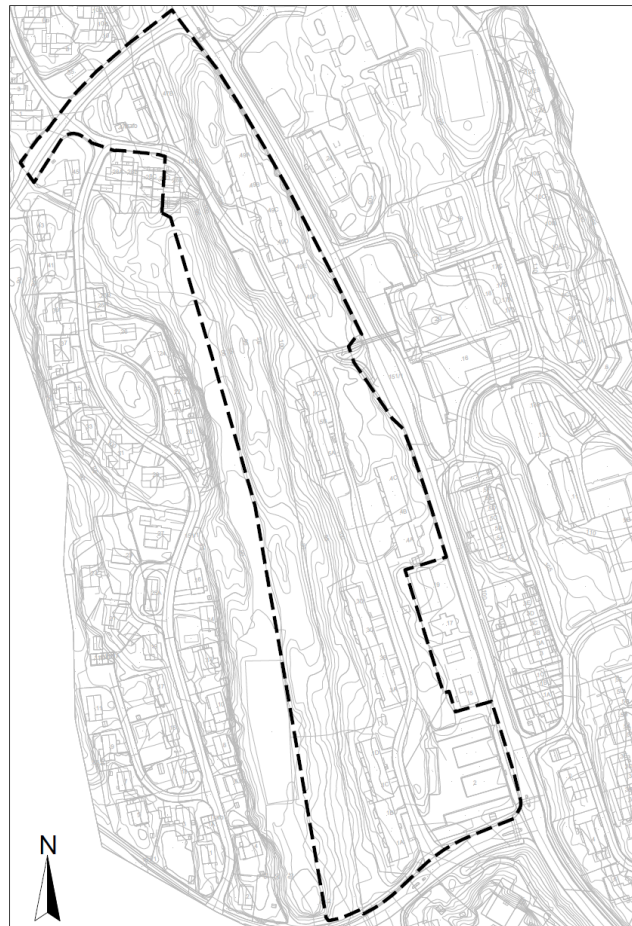
BAKGRUNN

På vegne av Tinnheia utvikling AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering for Skogen borettslag, gnr./bnr. 151/123, 151/124, 151/1286, 151/2899 og deler av 151/1, i Kristiansand kommune.

Formålet med planarbeidet er å fortette og øke kvalitet i et allerede eksisterende boligområde. Det ønskes å etablere boligblokkbebyggelse i form av punktblokker med tilhørende uteoppholdsareal og sosial og teknisk infrastruktur.

Det ligger som mål at planarbeidet skal videreføre, samt øke, kvalitetene som allerede er etablert i området – møte det grønne skiftet gjennom fokus på mobilitet og tilgjengelighet for alle.

Planens begrensning slik den ble varslet 20.01.2020 vises i illustrasjonen under.



DAGENS SITUASJON – BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMRÅDET RUNDT

Skogens borettslag ligger på Tinnheia, og strekker seg fra Blyveien i sør og Manganveien i nord. Tinnheia ligger sentralt i Kristiansand kommune, kun 4 kilometer fra Kvadraturen i Kristiansand sentrum.

Med kun Tinnheiveien som skille mot bydelssenteret Tinnheia torv, har planområdet en utmerket plassering, hvor det blant annet er dagligvarehandel, frisør og restaurant. Andre servicefunksjoner som skole og barnehage ligger i kort gangavstand til planområdet.

Området ligger vest for Kristiansand sentrum. Beliggenhet vises i figuren til venstre og under.

Kilde: kartverket.no



Adkomst til planområdet fra Kvadraturen er via E39, vestgående retning, og følger så videre avkjøring 436 mot Tinnheia via Tinnheiveien. Avstanden fra planområdet til Kristiansand sentrum er ikke lengere enn at en uten problemer kan ta sykkelen fatt. Tinnheiveien munner ut i Flekkerøyvei hvor en så kan følge Møllevannsveien, eller Setesdalsveien for å ankomme Kvadraturen. Dette er en sykkelturn på under 15 minutter.

Vest for planområdet ligger grøntområdet Grønndalen. Gjennom Grønndalen går det en sti, hvor det på hver side er flate, grønne sletter og området i sin helhet er «rammet inn» av høyere knauser og trær.

EIERFORHOLD OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Skogen borettslag eier store deler av planområdet som strekker seg fra Nord til Sør. Området vest for garasjeanlegget i nord, som inngår i planavgrensningen, eies av Kristiansand kommune.

Planområdet består i dag av 134 boenheter i form av leiligheter, hvorav 94 er fordelt over Blyveien 1, 3, 4 og 20. De resterende 40 leilighetene fordelt over Manganveien 49.



Flyfoto over planområdet.
Synliggjør den eksisterende bebyggelsen og nærheten til Tinnheia Torv.

Kilde: 1881.no

Gode sol- og lysforhold, sentralt plassert i forhold til lokalsenter med butikker i gangavstand og bebyggelse forsiktig plassert etter terrenget er fundamentale prinsipper for bebyggelsesplanen fra 1965. Området oppleves lyst og luftig.

Blokkbebyggelsen er oppført i gjennomgående fire etasjer, med utsikt over Grønndalen og Slettheia mot vest. Bildet under viser den eksisterende bebyggelsens arkitektoniske uttrykk, fasade og fargebruk.



Bildet viser Blyveien 3 i mai 2007, publisert på Skogen borettslags hjemmeside 09.03.09.

Kilde: skogenbrl.no

I Kristiansand kommunes temakart ligger det tilgjengelig en detaljert strøksanalyse over Kristiansand. Analysen ser nærmere på blant annet boligtyper, arkitektur og bebyggelsesstruktur. Tinnheia er en del av analysen som tar for seg områdene vest for Kristiansand sentrum. Skogen borettslag representeres gjennom område «55 Blyveien». Bebyggelsen beskrives luftig og horisontalt ordnet etter nord/syd som gir gode lysforhold.

DAGENS BRUK AV OMRÅDET

Området består av fem boligblokker. Beboerens parkeringsdekning er fordelt over store deler av området, en kombinasjon av garasjer og biloppstillingsplasser på gateplan. Garasjeanleggene til Skogen borettslag er plassert i utkanten av området, både i nord og mot sør. Enkelte steder er det etablert felles uteplasser for beboerne.

Bebyggelsen i Skogen borettslag grenser til trossamfunnet Hellige Demetrios av Thessaloniki, øst for Blyveien 3, i Tinnheiveien 17.

Planområdet blir primært benyttet av beboerne i Skogens borettslag. Vegen som går gjennom området benyttes også av andre som snarvei til Tinnheia Torv, skole m.m.

EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR

TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET

Det er to årer som fører trafikk inn i området. For bebyggelsen mot nord skjer adkomst via Tinnheiveien og Molybdenveien videre inn Manganveien. Mellom Manganveien 49 og bebyggelsen med adresse i Blyveien er det stengt for gjennomkjøring, men etablert gjennomgang via gang- og sykkelveg. Her koples også området til Tinnheia torv ved gangbru over Tinnheiveien.

Området i sør har adkomst fra Tinnheiveien, Messingveien inn Blyveien. Veiforbindelsen strekker seg opp til Blyveien 4 hvor det er en parkeringsplass, og munner ut i gang- og sykkelforbindelsen mot Manganveien.

Nylige trafikkteλλeringer gjennomført av Multiconsult per 08.08.2020, viser ÅDT for 2020. Målingene tar utgangspunkt i krysset ved Tinnheiveien og Messingveien.

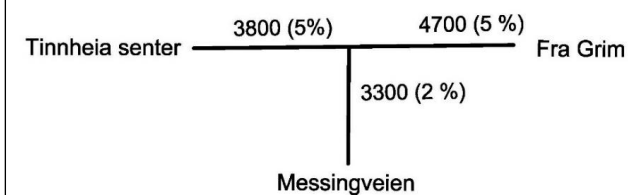
Dagens trafikk viser en ÅDT på 4700 i retning av Grim, og 3800 mot Tinnheia senter, og 3300 for Messingveien (tunge kjøretøy i %).

Illustrasjon som viser gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til og i nærhet av planområdet.

Kilde: 1881.no



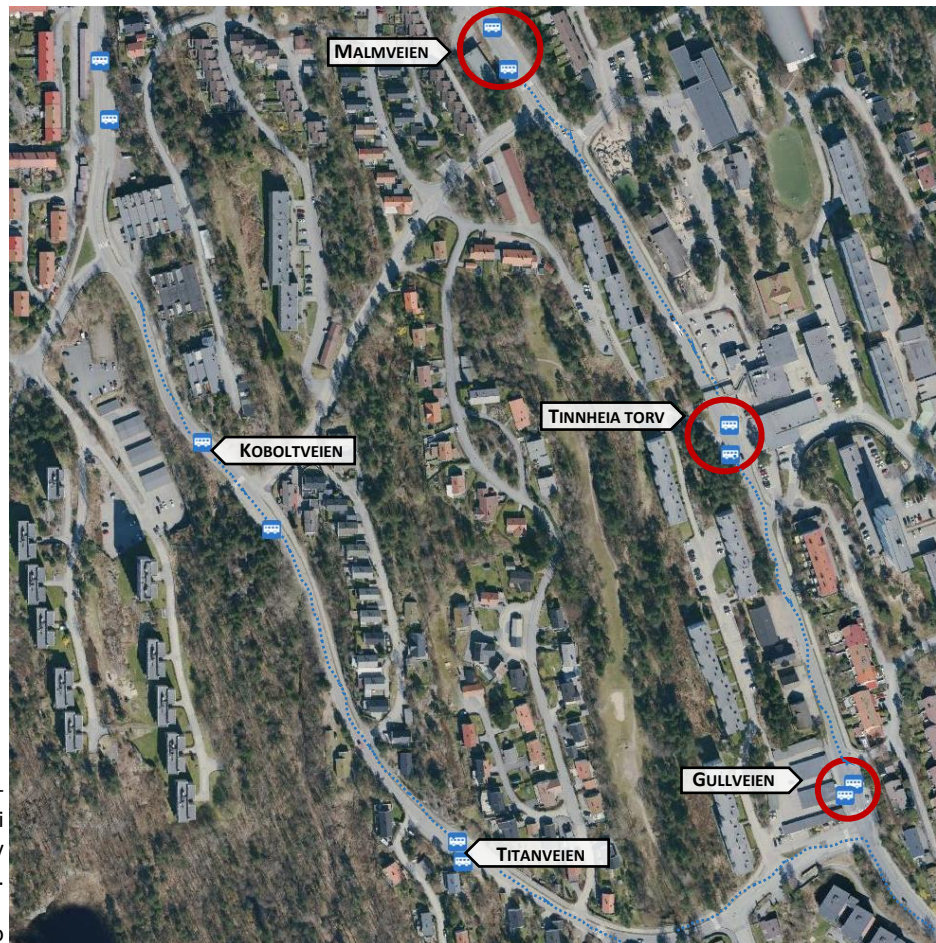
ÅDT 2020 Tinnheivn x Messingvn



Det er sikker adkomst for myke trafikanter til og fra planområdet via gang- og sykkelvegnett. Ved garasjeanlegget i sør er det gangfelt over Tinnheiveien. Gang- og sykkelvegnettet på Tinnheia er godt anlagt i tilknytning til planområdet. Gjennom Gr rndalen vest for planområdet går det en tursti.

Det er flere bussholdeplasser langs Tinnheiveien. Bebyggelsen lengst s r i planområdet ligger like ved bussholdeplassen «Gullveien». Omtrent midt i planområdet, ved overgangen til Tinnheia torv er det nok et busstopp, samt lengre nord. Dekningen av kollektivtrafikk vurderes til å være meget god. Buss 15 som går mot Hannevika i s r og Lund – UiA via Kvadraturen mot nordøst, har inntil seks avganger i timen. Reisetiden fra planområdet til Kvadraturen er på åtte minutter. Linje 15 beveger seg i en sløyfe rundt Tinnheia. I Hannevika er det nødvendig med overgang til ny linje for reiser videre vestover, mot eksempelvis Vågsbygd senter eller Mandal.

Linje 15 er har en høy brukerfrekvens, og passasjerdata gitt av AKT viser at linjen har i snitt 14,5 – 15 reisende per avgang. Tallene inkluderer alle avganger, også i helgene. AKT bekrefter at kapasiteten på linjen er god, og det planlegges ikke ytterligere ruter såfremt ikke kapasitetshensyn fremtvinger dette.



Illustrasjon som viser gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til og i nærhet av planområdet.

Kilde: 1881.no

I forbindelse med reguleringen er det sett på ny løsning for busstoppet i Gullveien, da denne i dag ikke er etablert etter dagens standard. Det er derfor gjort en trafiksikkerhetsvurdering. Det viser seg at busslomma i dag kun er 2 meter bred. Det skal være 3 meter bredde på slike kantstopp og busslommer, med tydelig utkjøring. Busslomma er kortere enn anbefalt, med 60 meter lengde hvor det skal, etter dagens krav skal være 70 meter. Holdeplassen ligger foran krysset mellom Tinnheiveien og Messingveien, og busslomma ligger omtrent midt i krysset mellom Tinnheiveien og Gullveien.

Trafiksikkerhetsvurderingen av kantstoppet viser at det spesielt skal vurderes hensyn til følgende punkter listet opp i Trafiksikkerhetsanalyse for Blyveien 2 og Manganveien 47b (Vianova, 2020-04-16, s. 6):

- *Holdeplassen ligger rett foran et kryss, og ikke etter slik det anbefales*
- *Det er gangfelt i krysset*
- *Det er et kryss midt på busslomma, på motsatt side av veien*

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Karl Johans Minne skole er en barneskole med klasser fra 1. – 7. trinn. Skolen har tilbud om skolefritidsordning hver dag. Tinnstua barnehage ligger øst for Tinnheiveien, like ved planområdet.

For ungdomsskoleelever er Grim skole den næreste, 2 kilometer øst for planområdet. I samme område er Solholmen barneskole, samt Møllestua

Figuren viser planområdets beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur.

Kilde: kommune kart.com

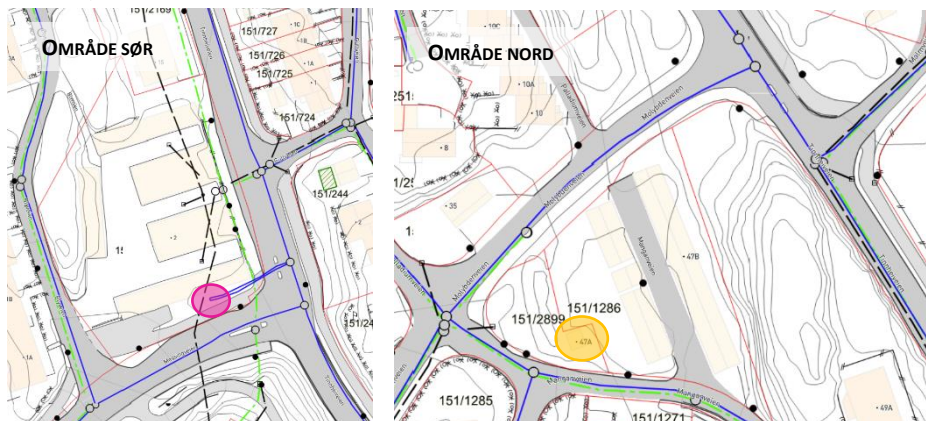


barnehage. Linjeforbindelsen 15 som tidligere nevnt, går fra planområdet med stopp utenfor Grim skole. Det er trygg skoleveg langs eksisterende gang- og sykkelvei langs Tinnheiveien og Gamle Flekkerøyveien.

Flerbrukshallen Idda arena har ishall med fire curlingbaner, hvor det drives idretter som hockey. I tillegg er det styrkerom, kampsportarena, idrettshall samt et caféområde. I forbindelse med skoleundervisning er ishallen tilgjengelig for utleie. Andre aktivitets- og idrettstilbud i nærhet av planområdet er Vigørhallen og Vigør Squash nord på Tinnheiatoppen, Tinnheia fritidsklubb og karateskole ved Tinnheia Torv. Helseinstitusjoner og legekantor, kulturtilbud og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter finnes i Kvadraturen.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

I den sørlige delen av planområdet går det en VA-ledning over eiendommen. Dette er en overvannsledning, som ved utbygging må legges om. I utgangen av samme område ligger det en reduksjonsstasjon som ikke skal flyttes (rosa markør).



Området i nord har tilknytning til VA – ledning som ligger under vei, og kommer ikke i konflikt med planforslaget. Området inkluderer derimot en trafo (gul markør) som det ved eventuell flytting må avklares med Agder Energi.

GRØNN INFRASTRUKTUR

I ett med planområdets lengderetning strekker det seg et større grønt belte, naturområdet Grønndalen. Det offentlige friområdet er et flott vegetasjonsbelte, med tursti, en eldre grusbane og et knapt antall benker. Området fremstår i dag noe rustent. Grønndalen ligger mellom bebyggelsen i Skogen borettslag, og eneboligene i Manganveien. Høy vegetasjon og lite helning gjør at området oppfattes mørkt. Det er ingen belysning i området.

Å ha tilgang til naturområder som dette i umiddelbar nærhet at et større boligområde med nokså høy tetthet av bebyggelse er en enorm kvalitet.

Det er flere grøntområder i nærhet av planområdet, og Tinnheia generelt. Som vises i illustrasjonen over grønne hovedstrukturer, er det et veletablert turstinnett i området rundt Indre og Ytre Eige vann.

Ytre Eige vann brukes hyppig om sommeren, og er en kjent destinasjon for badeaktiviteter. Stiforbindelsene i friluftsområdet koples til boligområder på Tinnheia i flere «fingerspisser». Tilgjengeligheten til naturområdet er derfor god, og stiene tillater besøkene å vandre rundt Indre Eige vann, og videre nordover mor Grotjønn med mer.

Oversikt over de grønne hovedstrukturene i området rundt planområdet. Planområdet ligger i direkte nærhet til etablerte rekreasjonsområder.

Kilde: norgebilder.no, miljøstatus.no, kommune kart.com



Ledningsdalen, øst for planområdet er en godt brukt stiforbindelse som går fra Kolsdalen i sør mot Krossen/Suldalen i nord.

Vest – Agder fylkeskommune har utarbeidet et temakart over regionens viktige og svært viktige friluftsområder. Samla karakter for område med ID – nummer 13, Byskogen, er svært viktig. Den røde skravuren viser til

verneområder i Vest-Agder. Naturområdet rundt og ved Indre- og Ytre Eige vann er markert med lilla linje, og er en del av Byskogen.

Utklipp fra temakartet
«Viktige og svært viktige
regionale friluftsområder i
Vest-Agder», laget av VAF.

Kilde: vaf.no



NATURKVALITETER

VEGETASJON

Innad i planområdet er det flere vegetasjonsbelter med trær og andre gress- og buskvekster. Ved inngangspartiene til byggene er det velholdte gresskleddede flater «innrammet» i hoftehøydes busker. Området fremstår velholdt.

Bilder fra området viser
vegetasjon som gress,
busker og høye furutrær.

Kilde: skogenbrl.no



GRUNNFORHOLD

Forekomsten av radon vises i et temakart hentet fra Norges Geologiske undersøkelses' nettside, ngu.no. Aktsomhetesgraden av radon er satt til «høy» i og rundt planområdet. Dette er likt for hele Tinnheiatoppen.

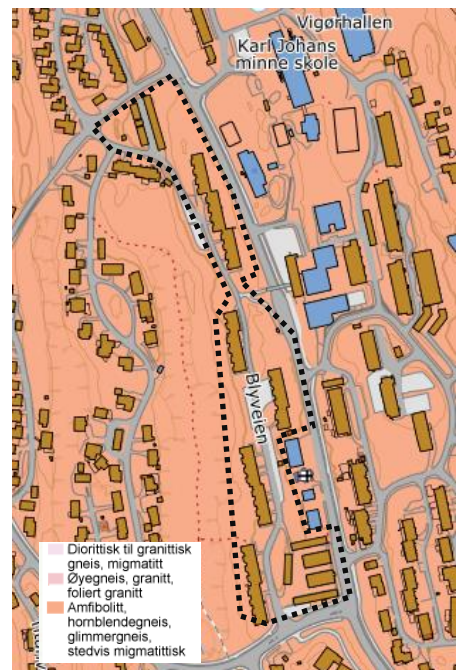
I forbindelse med reguleringsarbeidet er det utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse for forurenset grunn. Rapporten er utarbeidet av Rambøll.

Til venstre: Oversikt over radon i området.

Kilde: ngu.no

Til høyre: Grunnforholdene i området.

Kilde: ngu.no



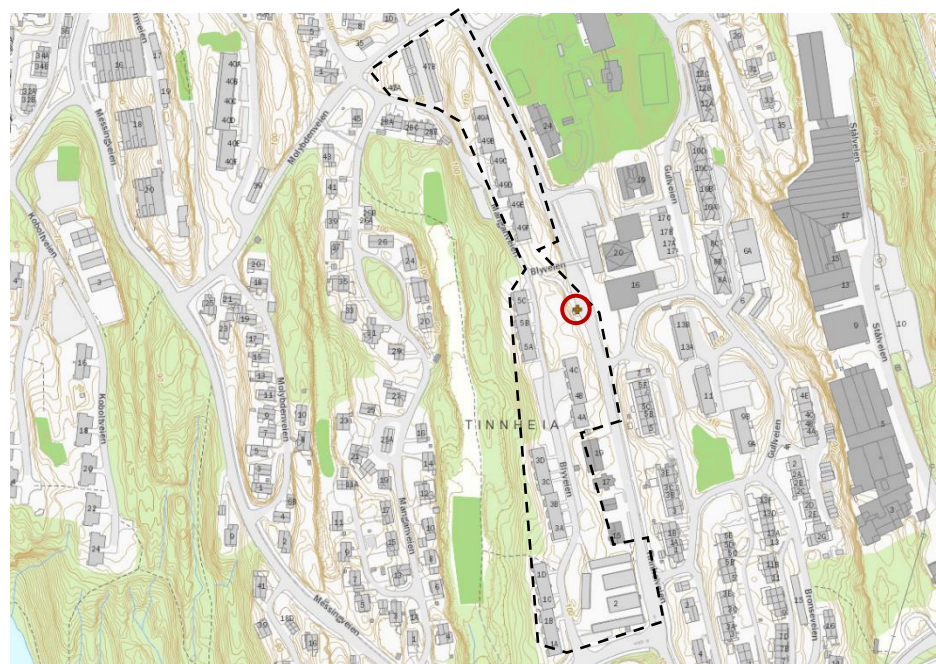
Illustrasjonen over viser et temakart over hvilke bergarter det finnes i tilknytning til planområdet. Temakartet viser at hovedbergarten i området er *amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis, stedvis migmatittisk*.

BIOLOGISK MANGFOLD

Ved bussholdeplassen «Tinnheia torv» er det gjort registrering av tyrkerdue. Registreringen vises både i temakart via miljostatus.no og kartdata fra naturbase.no. Ifølge artsbanken er duefuglen kategorisert, som en underkategori av rødlistete arter, som *nær truet*. Temakartet under viser lokasjonen til registreringen i forhold til planområdet.

Temakartet viser lokasjonen til registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærhet av planområdet. Rød ring tydeliggjør plasseringen.

Kilde: naturbase.no



SOLFORHOLD

Bebyggelsen på Tinnheia er plassert godt i terrenget, og følger åskammen som strekker seg fra nordvest til sørøst. Planområdet ligger som nevnt sentralt til på Tinnheia, og da planleggingen av boligområdet på Tinnheia først oppstod på 1950 – tallet var nettopp dette et fokusområde, sikre gode sol- og utsiktsforhold. Solforholdene i området anses gode, ikke bare fordi det er lavere bebyggelse rundt, men også fordi det er lite variasjoner i terrengformasjonene innenfor planområdet. Det er heller ikke bebyggelse rundt som fremstår utfordrende overfor bebyggelsen eller fellesarealene i planområdet.

Til høyre: sørligste delen av tomten hvor det planlegges tiltak.

Til venstre: dagens parkeringsanlegg på den nordligste delen av eiendommen til Skogen borettslag.

Kilde: 1881.no



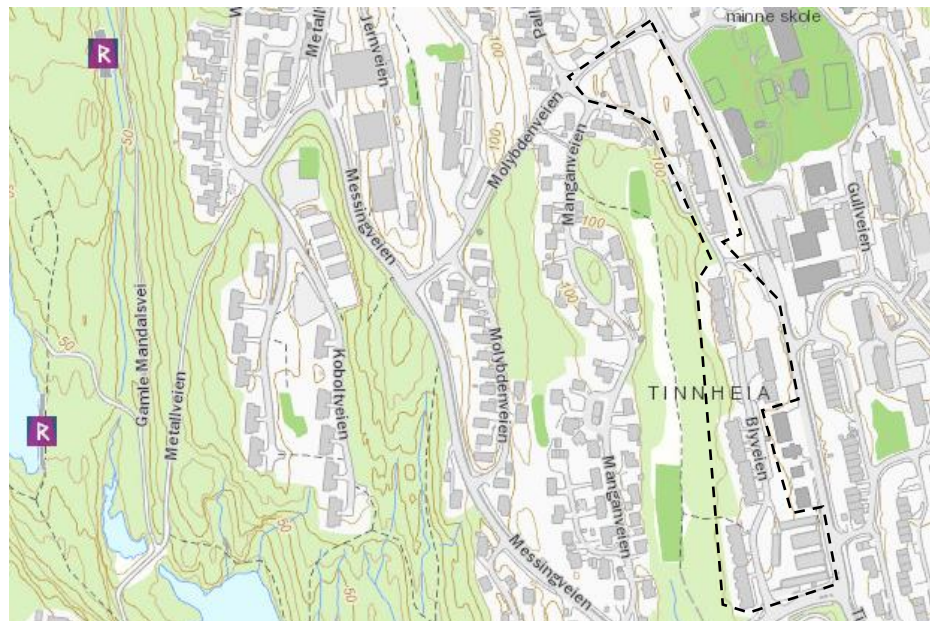
KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

I naturområdet rundt Indre Eige vann finner en blant annet rester etter en demning fra sent 1800 – tallet. Det arkeologiske minnet er i munningen til Indre Eige vann. Nordvest i illustrasjonen under vises et annet arkeologisk minne, «Helvedesdalene», et tilfluktsted organisert av motstandsbevegelsen Milorg hvor de søkte dekning mellom 1941 – 1942. Restene ligger i en uframkommelig ur, hvor det i 1987 ble satt opp et rekkverk og en minnetavle.

Markerte kultur- og arkeologiske minner i nærhet til planområdet.

Kilde: naturbase.no



BARNES BRUK AV AREALENE

Det er gjennomført medvirkningsprosess med elever ved Karl Johans Minne skole og Grim ungdomsskole, samt Tinnstua barnehage for innspill og bedre forståelse av barn og unges bruk av arealene i, og rundt planområdet.

Hverken elever ved Karl Johans Minne skole eller Grim ungdomsskole benytter seg av, eller oppholder seg i utbyggingsarealene i planområdet. Karl Johans minne skole opplyser om at Grønndalen ofte brukes i skolesammenheng. Unge ved Grim ungdomsskole formidlet at de sjeldent oppholdt seg i Grønndalen, da de opplever området noe truende og skummelt på grunn av mangelen på lys. Videre beskriver elever ved Karl Johans Minne skole at de gjerne oppholder seg i Grønndalen om vinteren, da det er en populær akebakke helt sør i grøntområdet. Lys i Grønndalen, og eventuelt etablering av en snarvei fra Grønndalen, gjennom Skogen borettslag mot Tinnheia Torv vil være positivt, mener barn- og unge som har vært involvert i medvirkningsprosessen.

Barnehagen benytter seg mye av Grønndalen og setter pris på de naturlige kvalitetene som er i området. Barnehagen savner et sted å spise matpakke under tak, for å beskytte seg mot elementene, samt at de peker på at dårlig drenering og våt bakke til tider er et problem.

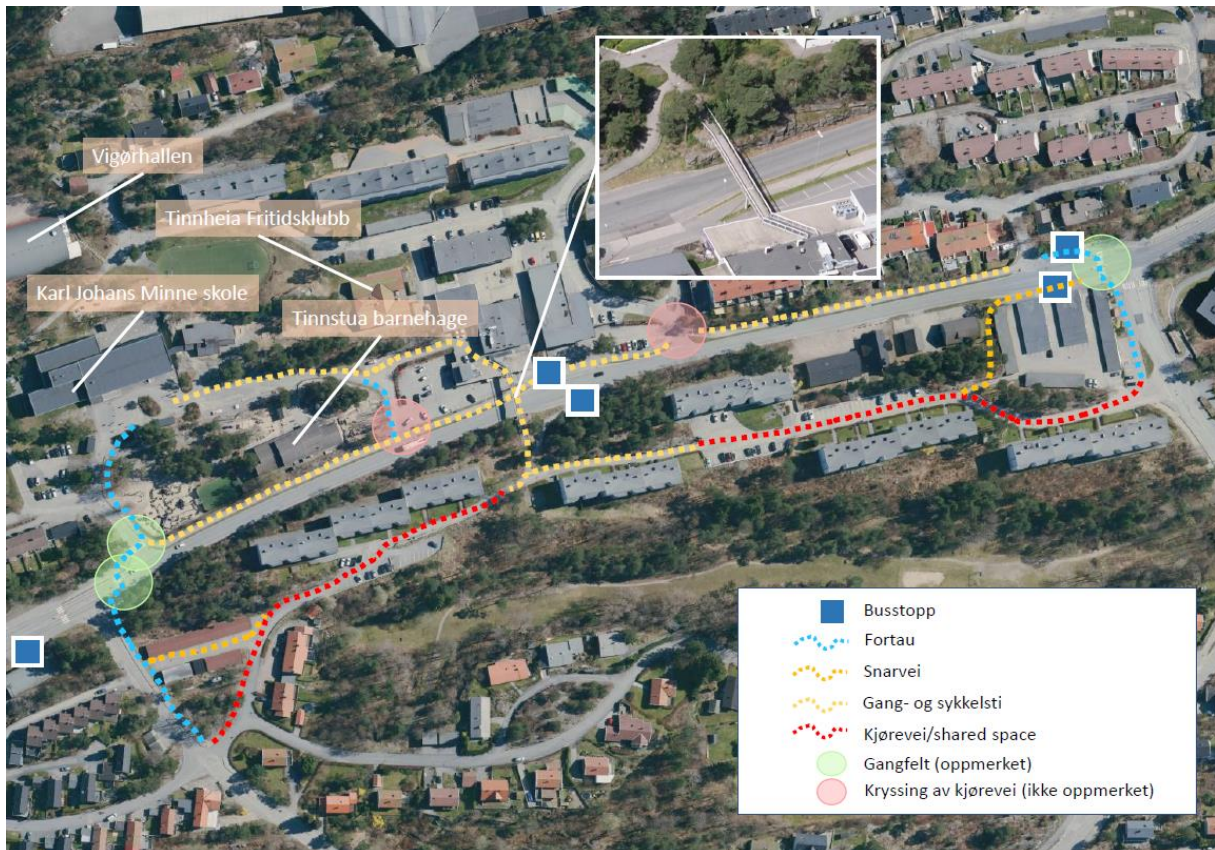
Det er avholdt informasjonsmøter og medvirkningsmøter med skolene som blir berørt, Møtene og dialogen har ført til avklaringer rundt bruken av området. Medvirkningsprosessen beskrives nærmere i eget kapittel.

Det er flere lekeplasser i nærområdet rundt planområdet. Elevene som deltok i medvirkningsprosessen ved Karl Johans Minne skole benytter seg av disse etter skoletid. Da området rundt skolen er oppgradert med nye lekeapparater som trampoline, oppholder de seg også her etter skoletid. Lekeplassene elevene oppgav de benyttet seg av mest, er markert i gult.



Illustrasjon over etablerte
lekeplasser i nærheten av
planområdet.

Kilde: 1881.no



Illustrasjonen viser et temakart som illustrerer barn og unges skoleveg. Bevegelsesmønster, krysningspunkter ved Tinnheiveien, busstopp, gangfelt og snarveier vises.

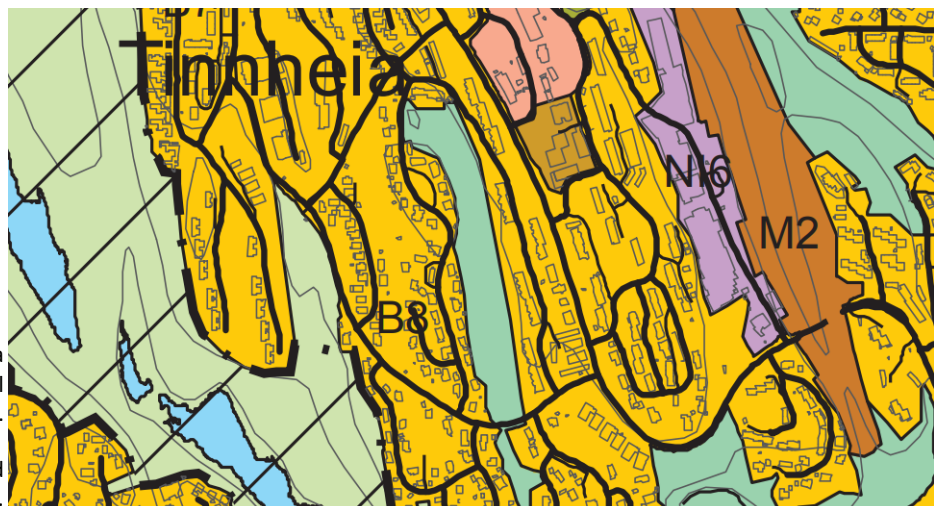
PLANSTATUS

KOMMUNEPLAN

Planområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2011 – 2022.

Utsnitt fra
kommuneplanens arealdel
2011 – 2022.

Kilde: Kristiansand
kommune.



KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Etter kommunesammenslåing utarbeides en ny samfunnsdel for Kristiansand kommune, som vil stå klar innen høsten 2020. Kommuneplanen for gamle

Kristiansand peker på satsingsområder som heter *byen som drivkraft*, *byen det er godt å leve i* og *klimabyen*. Planen er i god overensstemmelse med kommuneplanens satsingsområder *byen det er godt å leve i* og *klimabyen*.

Boligene som foreslås ligger plassert i umiddelbar nærhet til kollektivtaksten. En by som satser på klimatiltak vil dette, sammen med bygg oppført etter nye byggeregler og standarder vil bidra til lavt energibruk. Boligene vil bli gode å leve i med kvalitet på uterom mellom byggene, samt nærhet til naturskjønne omgivelser, blant annet Grønndalen.

Å transformere de eldre parkeringsanleggene til Skogen borettslag til boligblokkbebyggelse gir en desidert høyere arealutnyttelse med mulighet til utbygging av i overkant 100 boliger. Området vil få et løft, og vil bidra til å styrke de lokale tilbudene.

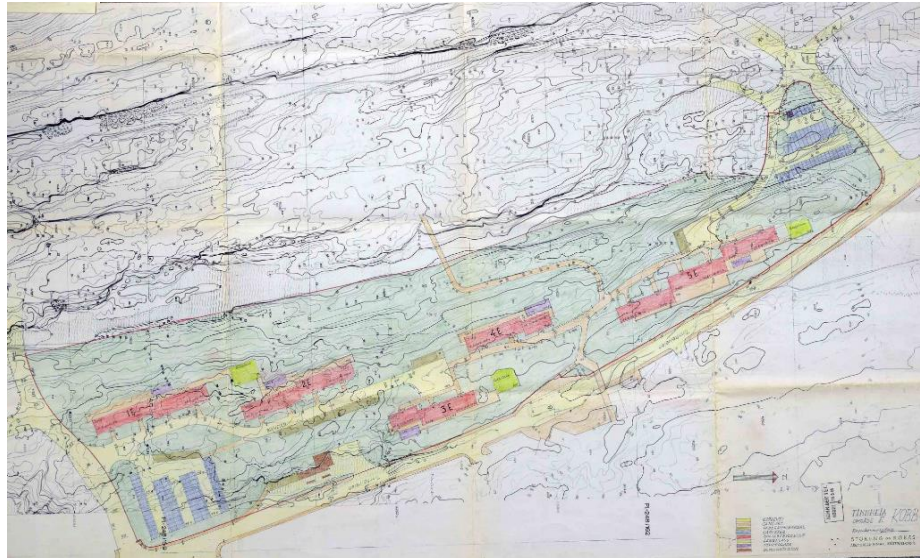
Kommuneplanens samfunnsdel inneholder fire satsingsområder som peker på de områdene som skal ha ekstra oppmerksomhet og ressurser i planperioden. De tar utgangspunkt i visjonen, globale megatrender og byens muligheter og utfordringer.

Satsingsområder	Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Samskapning som drivkraft	Kristiansand er en vekstkraftig landshovedstad	Legge til rette for økt verdiskapning, høyere sysselsetting og økt antall innbyggere.
Kompetanse for verdiskapning	Kristiansand er attraktiv for arbeidsgivere, arbeidstakere og studenter	Sikre konkurransedyktig teknisk, sosial og digital infrastruktur, god kvalitet i tjenestetilbudet.
Deltakelse og tilhørighet	I Kristiansand lever alle barn og unge et liv under forhold som fremmer verdighet, tilhørighet, mestring og deltagelse i fellesskapet.	Bidra til at alle barnefamilier kan bruke kultur- og fritidstilbudet.
	Innbyggere er aktive deltagere i lokalsamfunn og arbeidsliv	Gi innbyggere muligheter til å ta informerte miljø- og klimavennlige valg.
	Innbyggere har mulighet til å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.	Gi flest mulig innbyggere muligheten til å bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.

Byvekst med kvalitet	Kristiansand er en kompakt by med urbane kvaliteter, attraktive bydeler og klimavennlig transport.	• Prioritere høy arealutnyttelse i senterområder og nær knutepunkt for kollektivtransport og utvikle en by der funksjoner innbyggerne trenger i hverdagen ligger i gang-/sykkelavstand. • Legge vekt på arkitektur og byplanlegging med høy kvalitet.
	Innbyggere lever i mangfoldige nærmiljø	• Legge til rette for levende sentre, mangfoldige, tilhørighetsskapende bo- og nærmiljø med opplevelsestilbud, tjenestetilbud og arbeidsplasser. • Sikre sammensatte bomiljø med god aldersammensetning og som inkluderer vanskeligstilte i boligmarkedet.

REGULERINGSPLAN

Området er regulert under reguleringsplan med plannavn «Tinnheia II, E». Planen er fra 1965 og regulerer dagens bebyggelse og anlegg. I 1984 trådte en reguleringsplan, «Tinnheiveien 17, ENDR. REG.» i kraft.



Utsnitt fra gjeldene reguleringsplan.

Kilde: Kristiansand kommune.

PÅGÅENDE PLANARBEID I NÆROMRÅDET/INFLUENSOMRÅDET

Nord for planområdet er det et pågående planarbeid i Malmveien 11. Formålet med planarbeidet er endring i arealformål, fra offentlige bygninger til private boliger.

ANDRE STYRENDE DOKUMENTER

Per 21.09.2017 ble det vedtatt en ny samfunnsdel, «Kristiansand mot 2030». Det legges føringer for nye arealstrategier hvor det blant annet ønskes byvekst med kvalitet – å legge fokus på klimavennlig transport og attraktive bydeler. Dette er arealstrategier reguleringsarbeidet legger opp til å møte, å skape miljømessig kvalitet gjennom fortetting av sentrumsnære lokalmiljøer.

«Prioritere høy arealutnyttelse i senterområder og nær knutepunkt for kollektivtransport og utvikle en by der funksjoner innbyggerne trenger i hverdagen ligger i gang-/sykkellavstand.» - Kristiansand mot 2030 (side 11).

Andre styrende dokumenter ved planarbeidet er avfallsteknisk norm for kommunene Kristiansand, Songdalen, Vennesla og Søgne, samt Kristiansand kommunes veinormal.

Planforslaget

Planforslaget er basert på skisseprosjekt utarbeidet av Atelier T. Olsen AS.



Hovedgrep

Planens hovedgrep dreier seg om fortetting og transformasjon av et allerede eksisterende bolig- og bebyggelsesområde. Planen har med hensikt å skape et attraktivt bomiljø, med tilhørende trygge og sosiale uteområder. Foreslått bebyggelse er plassert slik at det skapes synlige korridorer gjennom området. Ved etablering av felles parkeringsanlegg under bakkeplan vil området bli «grønnere».

Konseptet innebærer fortetting gjennom tre boligblokker på tomten i nord og tre boligblokker på tomten i sør. Leilighetene fordeles henholdsvis på 5 – 7 etasjer, og bebyggelsen i skisseprosjektet legger opp til inntil 55 enheter i Manganveien mot nord, og inntil 57 enheter i Blyveien i sør.

Arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0,5
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (6)	22,6
1510 - Energianlegg	0,0
1540 - Vann- og avløpsanlegg	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg (3)	0,2
Sum areal denne kategori:	23,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (3)	4,2
2012 - Fortau (3)	0,5
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	0,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (18)	0,8
2080 - Parkering (6)	1,7
Sum areal denne kategori:	8,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (6)	18,0
Sum areal denne kategori:	18,0
Totalt alle kategorier:	49,3



Bebyggelse, struktur og tiltak

Planen regulerer eksisterende blokkbebyggelse, lek, grønnstruktur og samferdsel/teknisk infrastruktur. Planlagt ny bebyggelse omtales i plankart som BBB1 og BBB2. Eksisterende blokkbebyggelse har feltnavn BBB3 – BBB6.

Innenfor område som i plankartet omtales BBB1, er det lagt til rette for etablering av tre leilighetsbygg, med inntil 57 enheter.



Innenfor område som i plankartet omtales BBB2, er det lagt til rette for etablering av tre leilighetsbygg med inntil 55 enheter.



Uteoppholdsareal

Gjeldende kommuneplan for Kristiansand sier at i Kvadraturen med nære randsone, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m².

Grunnet bebyggelsens bymessige karakter, og at området kan sees på som en naturlig utvidelse av bydelssenteret rundt Tinnheia Torv, og vil i praksis bli oppfattet som en del av dette, er det stilt krav i samsvar med kommuneplanens arealdel, et minimum med 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 50% være på terreng. Da all parkering vil foregå under bakkeplan, tilrettelegges det for å skape gode og trygge uteoppholdssoner mellom byggene. Uteoppholdsrommene vil være felles for alle boenhetene som også har private uteoppholdsareal på egen balkong.

Estetikk

De nye byggene har samme hovedtrykk, utformet med varierende vekt av hovedmateriale. Bygningskroppene taler sammen, mens fasademateriale skaper et variert inntrykk og identitet. Byggene plasseres slik at det skapes et felles tun i midten, med opparbeidede uteoppholdsrom til bruk av alle aldre. Et felles tun i midten av bebyggelsen gjør uterommet synlig fra samtlige leiligheter, skaper oversikt og dermed trygge uterom.

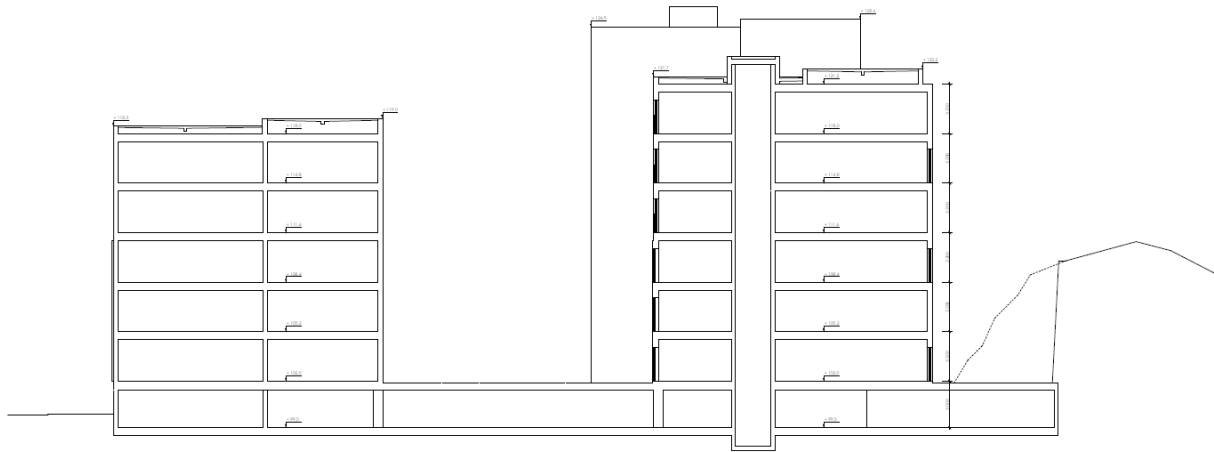


Høyder og snitt

Bebyggelsen legger opp til begrensede fotavtrykk for å skape mer luft og lys for bebyggelsen internt, men også for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen er på mellom 5-7 etasjer.



Førsteetasje på bebyggelsen i Blyveien plasseres på samme høyde som Tinnheiaveien (ca k+100,5). Maksimal øvre gesims legges på kote +124,5.



Snitt A - A Manganveien

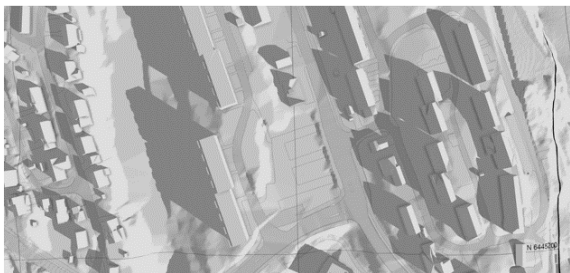
Førsteetasje på bebyggelsen i Manganveien plasseres omtrent på vei høyde i den nordlige delen (krysset Molybdenveien/Tinnheiaveien) (ca. k+102). Maksimal øvre gesims legges på k+125,5.

Sol-/skyggeforhold

Skogen borettslag, og planområdet har godt lysinnfall fra alle himmelretninger. Planområdet strekker seg fra nord til sør, og det er lite nærliggende vegetasjon eller annet som skaper skygge for området.

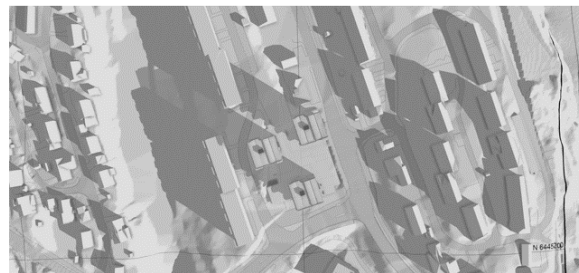
Sol- og skyggeanalysen viser at skyggevirkningene til omkringliggende bebyggelse er liten. For boligene i Blyveien er det generelt sett gode morgensolforhold. Det planlagte tiltaket vil kaste noe skygge over den sørligste bebyggelsen i Skogen borettslag. Dette er imidlertid inngangspartiet til byggene. Ettermiddags- og kveldssolen vil for enkelte av boligene i Gullveien bli påvirket ved oppføring av planlagt bebyggelse.

Eksisterende situasjon, Blyveien

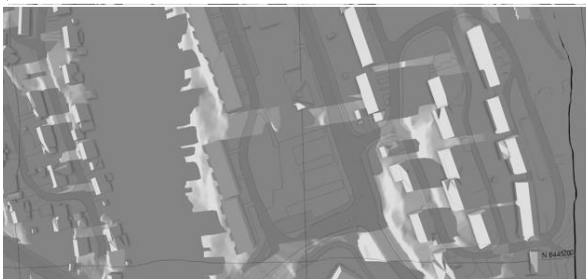


21. mars
klokken 09:00

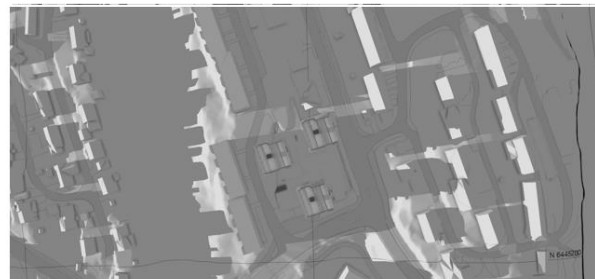
Planlagt
bebyggelse



21. mars
klokken 09:00



21. mars
klokken 18:00

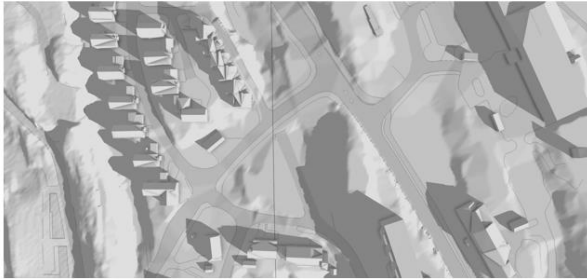


21. mars
klokken 18:00

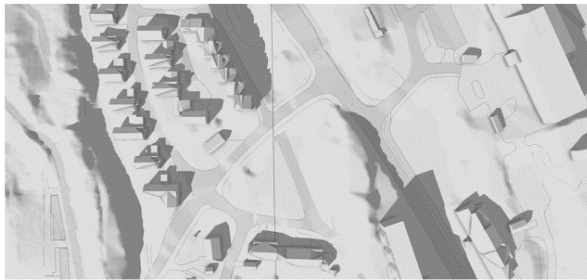
For boligblokkene i Manganveien vises det, vårjevndøgn, at tiltaket vil ha minimal virkning på eksisterende boliger i området. Enkelte av boligene ved inngangen til Palladiumveien vil miste noe morgensol. Det vises videre til sol/skygge-analysen i sin helhet, som viser flere datoer/tidspunkter.

Solforhold
Skogen BRL, Kristiansand kommune

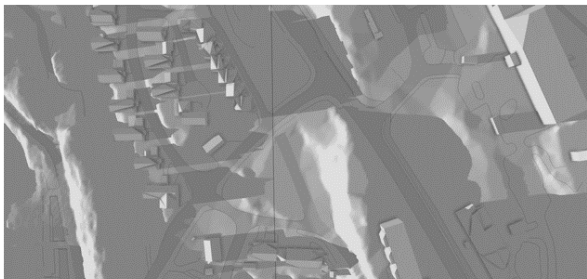
Eksisterende situasjon, Manganveien



21. mars
Klokken 09:00



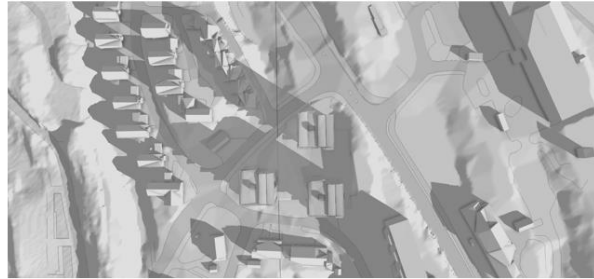
21. mars
Klokken 15:00



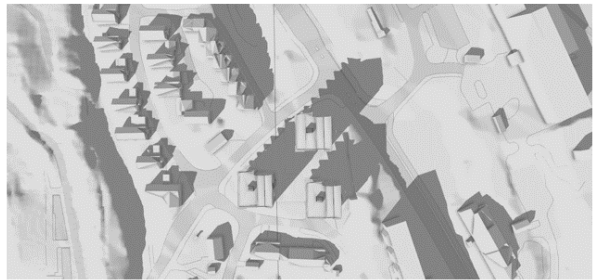
21. mars
Klokken 18:00

PLANFOLKET.

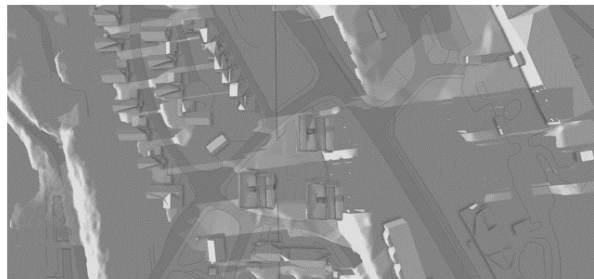
Planlagt
bebyggelse



21. mars
Klokken 09:00



21. mars
Klokken 15:00



21. mars
Klokken 18:00

Det er også utarbeidet en egen sol/skygge-analyse for hvordan utbygging av Manganveien påvirker Karl Johans minne skoles uteområder. Et utdrag fra analysen vises i illustrasjonen på neste side. Illustrasjonen viser solforhold 21. mars, klokken 15:00.

Utbygging Manganveien



Eksisterende situasjon



Samferdsel/trafikk

Vei

Beregnet døgntrafikk for de nye leilighetene er 240 ÅDT. Tallet er basert avstand til sentrum, tilgang- og avstand til kollektivtrafikk, antall tilbudte p-plasser samt en turproduksjon per døgn på 4 bilturer per leilighet. Basert på prognosen til Nasjonal transportplan beregnes Tinnheiveien å ha en ÅDT på 4160 i 2030.

Utover at eksisterende vei igjennom Skogen BRL er oppregulert til A1-standard, er det ingen endring av veistrukturen i området, annet avkjøring som fører ned i felles parkeringskjeller under de nye boligene. Det vil, som i dag, ikke være tilgjengelig for gjennomkjøring av biltrafikk mellom Blyveien og Manganveien. Kun en svært liten del av strekningen på Blyveien og Manganveien vil få økt biltrafikk som følge av planlagt tiltak. Kryssene Blyveien og Messingveien, og Manganveien og Molybdenveien vil ikke kreve endring av utforming. Avkjørslene til parkeringskjellerne vil opprettholde krav om friskt og veinormalens standard. Veinettets utforming tvinger frem lav fart, og er utformet oversiktlig. De overnevnte punktene utgjør sammen at trafikksikkerheten vurderes som ivarettatt ved eksisterende kryss og etablering av nye avkjørslar.



Figur: Utklipp fra trafikksikkerhetanalyse for Blyveien 2 og Manganveien 47b, s. 8: Forventet trafikkøkning i planområdet. Tykkere strek viser til større trafikkmengde.

Vurdering av trafikksikkerheten for myke trafikanter vises å være tilfredsstillende. Det er, ved tiltaket i Blyveien, separate innganger for harde – og myke trafikanter. Inngangen for gående og syklende er via fortauet i Messingveien. Det vil bygges fortau fra Molybdenveien frem til den nye avkjøring ved Manganveien. Da farten trolig vil holdes lav ved avkjørslene vil trafikksikkerheten være ivaretatt sammen med de nevnte tiltakene.

Adkomst

I den nordligste delen av planområdet etableres ny adkomst og innkjøring til felles parkeringskjeller via Manganveien. I den søndre delen av planområdet er atkomst via Blyveien, på samme måte som i nord, direkte ned i parkeringskjeller. De nye avkjørslene er i tråd med kommunens veinormal.

Parkering

Parkering ved etablering av nye boliger i Skogen borettslag vil foregå i felles parkeringsanlegg under bakken. Disse vil være felles for den nye bebyggelsen, samt eksisterende bebyggelse i Skogen borettslag.

I Blyveien 2 er det i dag etablert 73 bilparkeringsplasser i garasje, I Manganveien 47 er det 30 bilparkeringsplasser etablert i garasje. I tillegg til eksisterende garasjer finnes det 91 oppmerkede parkeringsplasser på bakkeplan innenfor Skogen borettslags arealer. Av disse 91 er 62 offentlige p-plasser, mens de resterende 29 er private p-plasser for Skogen BRL.



Figur: Illustrasjonen viser dagens parkeringsplasser og garasjeplassene i Blyveien og i Manganveien.

Dagens parkeringsdekning, på til sammen 194 biloppstillingsplasser, inklusive offentlige p-plasser (på de 134 leilighetene) gir en parkeringsdekning på 0,985 p-plasser per boenhet, samt 0,46 gjesteparkeringsplasser per boenhet (offentlige p-plasser). Parkeringsdekning for eksisterende bebyggelse videreføres. Parkeringsdekning for ny bebyggelse 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet. For ny eksisterende og ny bebyggelse er det beregnet 0,18 gjesteparkeringsplasser per boenhet, som løses bakkeplan innenfor offentlige parkeringsplasser.



Figur: Illustrasjonen viser fremtidige parkeringsplasser.

I planforslaget legges det opp til at noen av de offentlige parkeringsplassene gjøres om til private biloppstillingsplasser for Skogen BRL. Det er i tillegg sikret i bestemmelsene erstatningsplasser for «gamle» Skogen BRL i de nye parkeringskjellerne under bakken.

Under byggeperioden vil det være behov for midlertidig parkering som erstatning for garasjene som rives. Det finnes flere alternativer for dette i nærheten av planområdet, som for eksempel parkeringsareal nord for Tinnheiveien 27 eller Tinnheiveien 15.

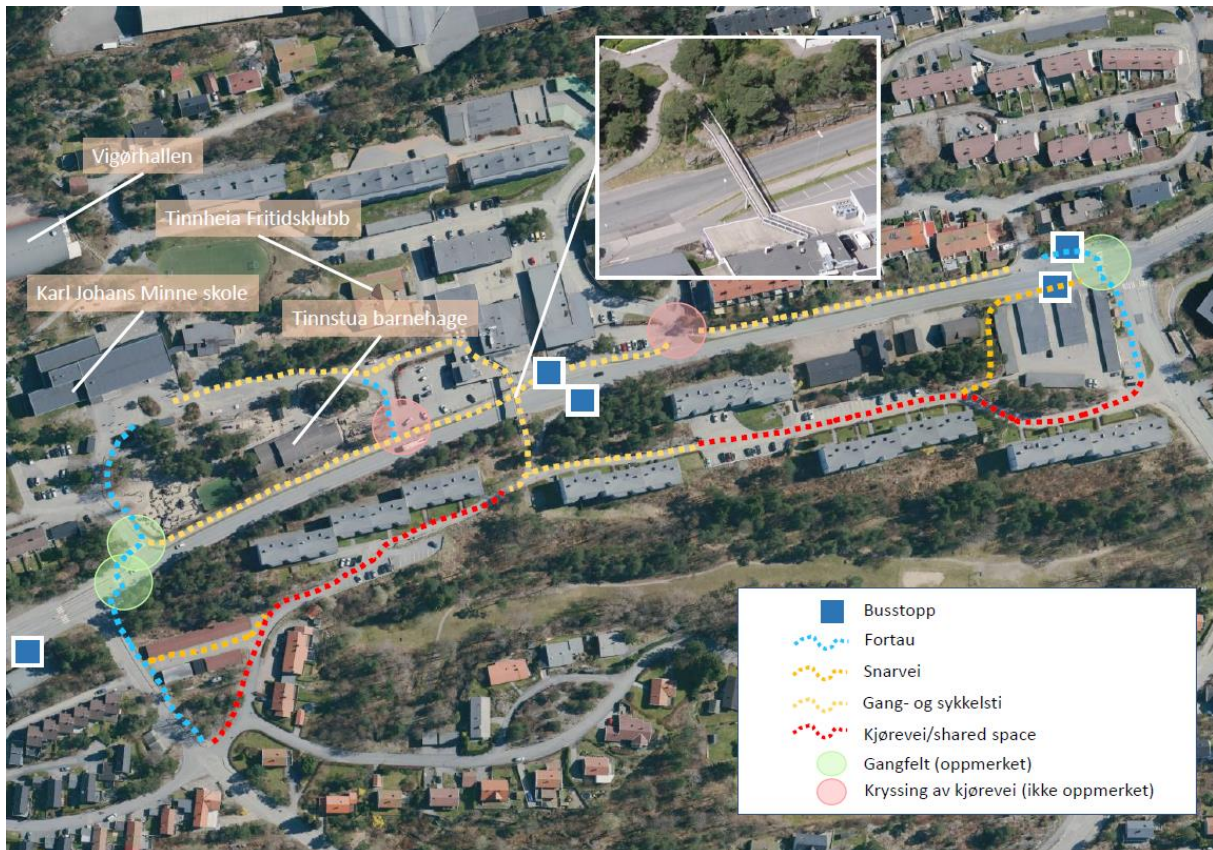
Kollektivtrafikk

Planområdet grenser til kollektivaksen langs Tinnheiveien, og forsynt med bussholdeplass både i nord, midt i og i sør. Bussholdeplassen i sør oppgraderes i henhold til dagens norm. Etter hva som fremkom av trafiksikkerhetsanalysen, er kantstopp anbefalt og vil gi tilstrekkelig trafiksikkerhet.

Linje 15 går fra Hannevika mot Kvadraturen/Lund/UiA, og har en kvartersture i betydelig tidsrom, hvor AKT opplyser om at det kan være aktuelt å utvide/forlenge tilbudet. Kapasitetsutnyttelsen til linje 15 er høy, med et snitt på 14-15,5 reisende. Den mest brukte adgangen er fra Hannevika kl 07:17, med et snitt på 49,67 reisende. Da passasjerdata viser at tilbudet per dags dato er tilfredsstillende, er det ikke planer om å øke antall adganger i rushtiden, såfremt ikke kapasitetshensyn fremtvinger dette. Linje 15 går via Kvadraturen mot Universitetet i Agder.

Skolevei

Planområdet ligger i nærheten av Karl Johans Minne skole. Ferdsel til barneskolen innebærer enten kryssing av Tinnheiveien, eller gangbru over til Tinnheia Torv. Hele strekningen har opparbeidet gang- og sykkelveinett, samt en gangbru over til Tinnheia torv omtrent midt i planområdet. Sammen med dette, sikrer også gangfelt ferdsel til Karl Johans Minne skole på en trafiksikker måte. Med unntak av avkjørsel til REMA1000, som oppfattes som et lite oversiktlig kryss med mye trafikk, vurderes skolevei som trygg. Det finnes trygge alternativer til å krysse Tinnheiveien, slik at barn ikke må benytte seg av dette krysset. Nærmeste ungdomsskole er Grim skole, ved Idda park. Et bredt kollektivtilbud, samt gang- og sykkelveg sikrer trygg ferdsel for unge til ungdomsskolen.



Teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering

Som krav til renovasjonsløsning, etter avfallsteknisk norm, er nedgravd container gjeldende og vises i plankartet som *BRE – Renovasjonsanlegg*. Området vil inneha til sammen tre avfalls løsninger, BRE1 – BRE3. Nedgravd løsning vil ha en innfallsluke over bakkenivå hvor avfallet legges i som videre havner i container under bakkenivå. Plasseringen av nedgravd avfalls løsning ivaretar tilgjengeligheten for brukerne, og er hensiktsmessig med tanke på blant annet, vedlikehold, snømåking og tømning av containerne.

Veinavn

Det er ikke behov for nye veinavn.

Universell utforming

Jf. § 7 bokstav a i bestemmelsene til kommunedelplanen, skal minimum 70% av boenhetene være universelt utformet. Det ligger til rette for at felles uteoppholdsrom er universelt tilgjengelig da det foregår på ett plan.

Sosial infrastruktur

Området sokner til Karl Johans minne barneskole. Skoleveien hit er beskrevet i eget avsnitt. Karl Johans minne skole har per dags dato god kapasitet. Nærmeste barnehage er Tinnstua barnehage.

Grønnstruktur

Planforslaget legger opp til uteoppholdsareal på private balkonger, samt felles områder imellom bebyggelsen. I tillegg reguleres det inn to lekearealer, o_GF6 og o_GF6. Det reguleres inn friområder

som i plankartet er markert som GF1 – GF3. Innenfor disse friområdene tillates det etablering av sti med belysning ned til Grønndalen.

På oppdrag for Tinnheia Utvikling AS har Rambøll AS utarbeidet en overordnet plan for utforming av den nordligste delen av Grønndalen. Denne planen legger opp til etablering av stiforbindelse mellom Grønndalen og Skogen borettslag/gangbrua, samt belysning og kvartalslekefunksjoner i Grønndalen. Etablering av stiforbindelse vil gi en god snarvei fra Grønndalen til Tinnheia Torv, samt til planfri kryssing for skoleelever. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av den nordlige delen av Grønndalen og stiforbindelse jfr. overordnet plan.

Via Nova har sett på muligheten for å ivareta overvann ved å legge bekk gjennom Grønndalen. I utomhusplanen er det vist forslag til plassering av denne. Bekken er i hovedsak tenkt gresskledd med skråning 1:3 eller slakere for å legge til rette for gressklipping. Ved senere detaljering av bekken burde man se på muligheten for å legge inn terskler og regnbed for å øke infiltrasjon og som estetisk element. Via Nova har beskrevet bekken ytterligere i «Fagrapport overvannshåndtering – Blyveien 2 og Manganveien 47b».



Konsept for Grønndalen med tilhørende stiforbindelse.

Urbant landbruk

9.februar 2021 lanserte regjeringen en ny nasjonal strategi for å legge til rette for mer urbant landbruk i byer, bynære strøk og tettsteder. Urbant landbruk betegner en rekke ulike aktiviteter knyttet til dyrkning og husdyrhold i by og bynære strøk. Det urbane landbruket kan være alt fra tradisjonelt landbruk og hagebruk, til mer moderne takfarmer, dyrkning i høyden, kombinert landbasert

fiskeoppdrett og grønnsaksproduksjon, dyrking i parsell hager, takhager, felleshager, pallekarmer og på balkonger.

Strategien peker på tre målsettinger:

1. Bærekraftig by- og stedsutvikling
2. Økt kunnskap om bærekraftig matproduksjon
3. Økt bærekraftig verdiskapning og næringsutvikling

Detaljregulering for Skogen borettslag legger til rette for flere tiltak:

- Drivhus
- Pallekarmer
- Felles kjøkkenhage
- Beplantning med frukttrær og bærbusker, evt. andre spiselige vekster
- Byrom og grønne hager

I tillegg til at beboerne kan dyrke på private takhager og balkonger.

Tiltakene nevnt over er med på å øke bærekraften innenfor ulike tema som er nevnt i strategien:

- Helse
 - Fysisk aktivitet
 - Kontakt med naturen
 - Rekreasjon
- Matsikkerhet og beredskap
 - Sosial deltakelse
 - Tilhørighet og sosialisering
- Klima og miljø
 - Kompostering
 - Biologisk mangfold
- Byplanlegging
 - Grønne byrom og parker
 - Klimatilpasning

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt i planprosessen. Gjennom medvirkning er det kartlagt ønsker, behov og synspunkter vedrørende planarbeidet. Planforslaget legger opp til å bli et attraktivt boligområde, med vektlegging av trygge, bilfrie uterom, tilpasset alle aldersgrupper. Det er gjennomført medvirkning med elever fra barne – og ungdomsskolen samt barnehage.

Tinnstua barnehage er nærmeste barnehage, rett øst for planområdet. Denne barnehagen benytter Grønndalen ofte som sitt turområde. I samtale med barnehagen kommer det frem at Grønndalen har mange kvaliteter som barnehagebarn og de ansatte setter pris på. Det trekkes frem at tross de store åpne områdene, så er området fortsatt tydelig avgrenset slik at det er mulig å holde god oversikt over barnene. De trekker også frem det naturlige skogspreget Grønndalen har og at barna her opplever å se dyr (rådyr/ekorn). Det er lite/ingen konflikt med andre brukere av området.

Barnehagen savner et tak å sitte under for å få noe beskyttelse fra elementene. De viser også til at det ved store nedbørmengder er meget vått, og at dreneringen i området ikke er optimal.



Bildet barn fra Tinnstua barnehage som leker i Grønndalen. Manglende drenering er også godt synlig i bildet.

Gjennom rekkefølgekrav vil forbindelsen mellom planområdet og Grønndalen forsterkes ved at deler av Grønndalen blir opprustet. Det etableres stiforbindelse ned til den nordligste delen av Grønndalen, og som barn og unge ønsker; belysning. Dette vil bidra til at flere barn og unge benytter seg av naturområdet. Å skape åpne korridorer gjennom planområdet danner oversikt som vil øke følelsen av trygghet.

Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen er utført med utgangspunkt i Direktoratet for sikkerhet og beredskaps og Kristiansand kommunes sjekkliste for gjennomføring av ROS-analyser. Det er ikke avdekket hendelser i risiko- og sårbarhetsanalysen som tilsier at planlagt bebyggelse medfører økt risiko eller sårbarhet. Området er innenfor sone med angitt «høy forekomst» av radon. Dette er forhold som sikres som følge av gjeldende teknisk forskrift.

Det er kjent at det i området var mistanke om forurensning i grunnen. På grunnlag av dette er det av Rambøll utført en miljøteknisk analyse. Analysen har gjennomført 8 prøvetaknings punkt. For at det kan gjennomføres terrenginngrep må det gjennomføres minimum 8 prøvetakningspunkt til. Gjennomføring av dette sikres som følge av reguleringsbestemmelsene. Utomhusplan som følge av planforslaget lar seg, ifølge Rambøll, gjennomføre.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er utarbeidet overvannsrapport i forbindelse med detaljreguleringen. Fagrapporten er gjennomført av Via Nova, 12.06.2020.

Rapporten påpeker at avrenningen til feltet ikke vil øke som følge av utbyggingen, da området i dag består av store asfalterte flater. Dagens flomveier skal videreføres og ivaretas gjennom utarbeidelse av utomhusplan. Avbøtende tiltak på egen tomt skal gjøres av utbygger, slik at planlagte tiltak ikke fører til økt fare for flomproblemer.

Overvann håndteres lokalt og føres til utslippspunkt i Grønndalen. Det etableres åpen grøft gjennom Grønndalen. Grøft skal fortrinnsvis ligge på vestsiden av dalen. Grønndalen har avrenning gjennom kulvert i Messingveien og videre mot Ytre Eige vann. Endelig plassering og utforming av åpen grøft detaljeres i byggeplan. Grøft integreres i landskapsplan for Grønndalen.

Miljøkonsekvenser

Ved å transformere området, fra garasjeanlegg til leilighetsblokker, oppnås god arealutnyttelse. Det beslaglegges svært lite uberørt areal. Det vil også etableres felles «grønne» områder mellom bebyggelsen som gir positiv effekt for det biologiske mangfoldet, kontra asfalterte flater og garasjeanlegg som finnes i området i dag.

Det er tilrettelagt for at flere skal benytte seg av sykkel som fremkomstmiddel. Eksisterende gang- og sykkelvegnett, samt kollektivtilbud i området bidrar positivt for økt bruk av sykkel og gange/kollektivreiser.

Naturmangfold

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldslovens §8 - §12.

Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet.

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

Tilgjengelige databaser i naturbase og artsdatabanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet.

§ 9 FØRE-VAR PRINSIPPET

Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre var prinsippet som opprettholdt.

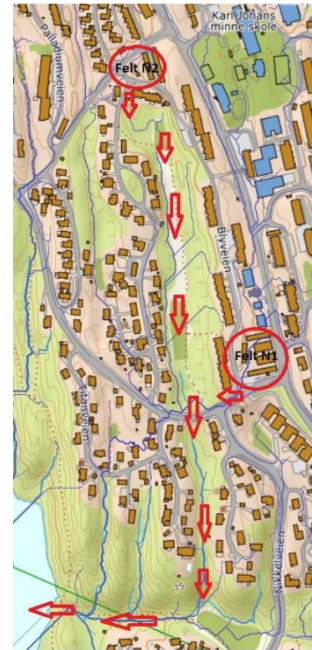
§ 10 SAMLET BELASTNING

Utbyggingen vil ikke føre til en reduksjon av grøntområder.

§ 11 KOSTNADER

Tiltakshaver er klar over, ifølge nml § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFSMETODE



For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes.

På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold. I den utstrekning det er mulig bør store, gamle trær vurderes ivaretatt. Det kan ellers være aktuelt å ta hensyn til hekkende fugl i planområdet, ved at enkelte typer anleggsarbeid opphører i yngle-perioden for fugler og pattedyr, noe som også er nedfelt i nml. § 15.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner i nærheten av planområdet.

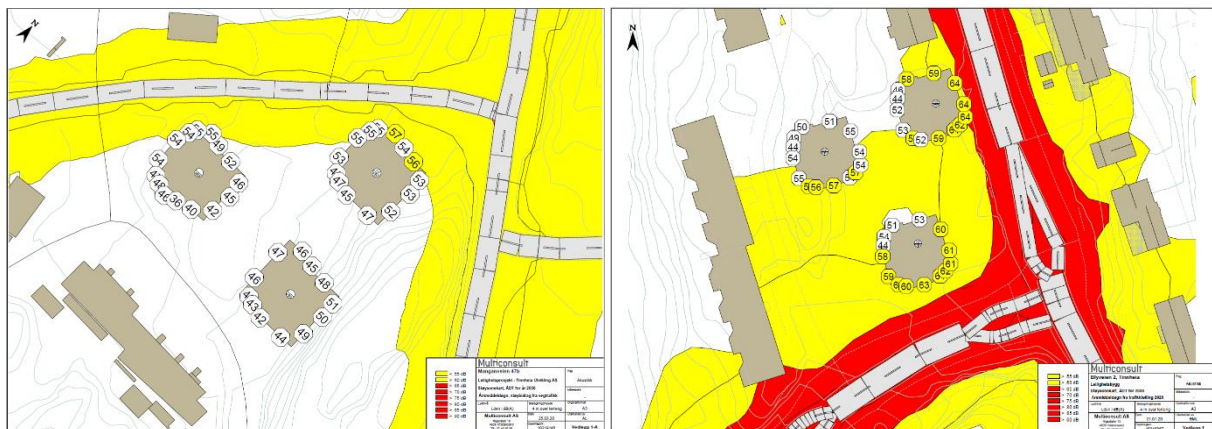
Luftkvalitet, lyd og støy

Nettstedet for *offentlig informasjon om lokal luftkvalitet* viser at planområdet ligger under den laveste forurensningsklassen. Planforslaget inkluderer ingen forurensningskilder, eller andre forhold som påvirker luftkvaliteten.

Det er utarbeidet støyrapport for tiltaket. Støyrapporten følger reguleringsplanen som eget dokument.

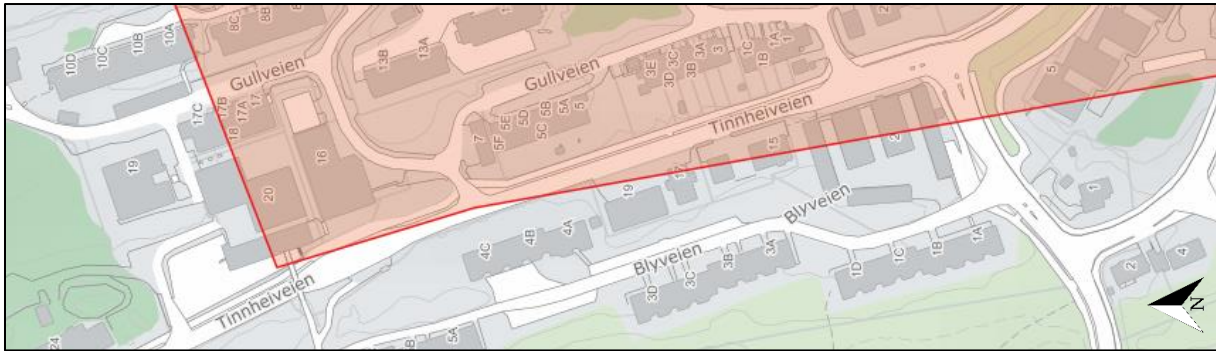
Det ligger som forutsetning at retningslinjene/grenseverdiene for utendørs støynivå, i temaveilederen T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* oppfylles i prosjektet. Støynivå inndeles i to soner, rød sone (Lden 65 dB) og gul sone (Lden 55 dB).

Støyutredning i forbindelse med planforslaget viser at leilighetsblokkene i Manganveien og Blyveien blir påvirket av støy i noe grad.

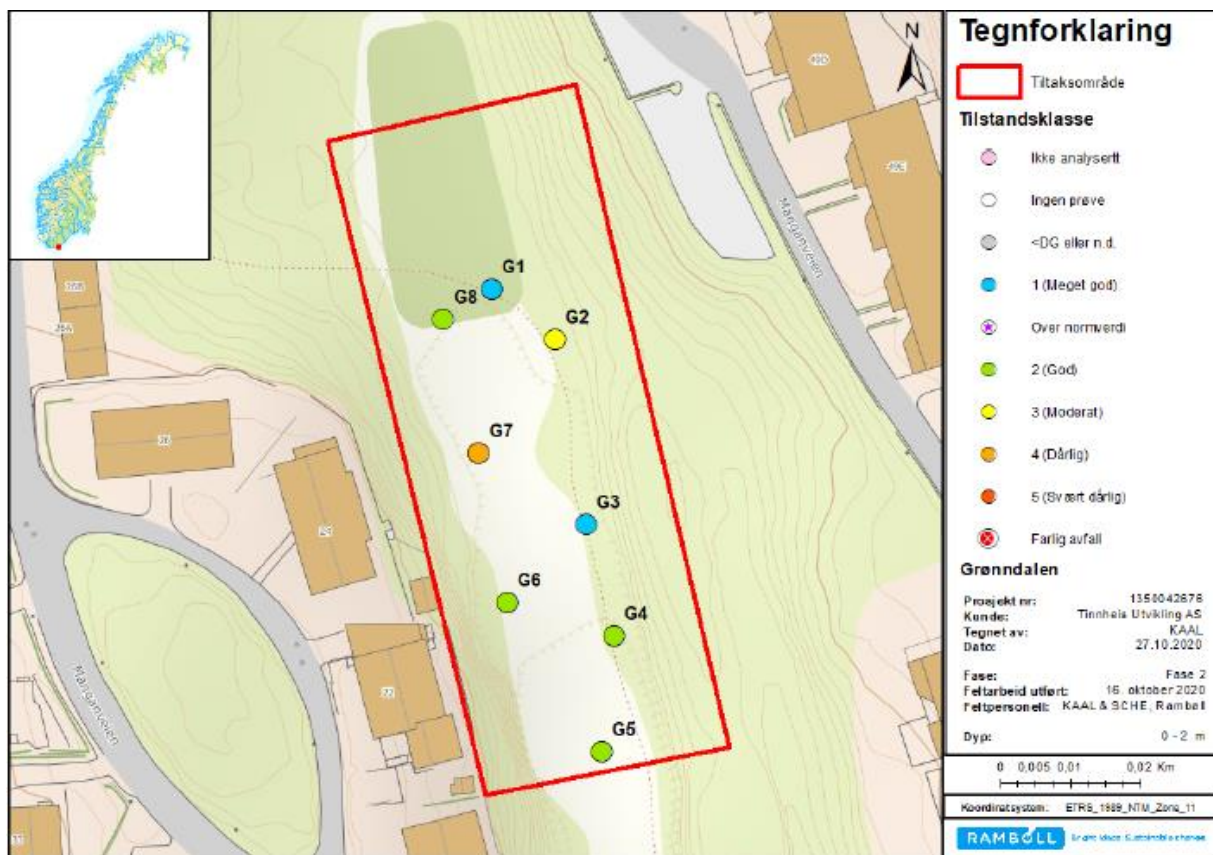


Forurensing

I temakart fra Kristiansand kommune indikerer at det er forurensset grunn i deler av det sørligste området som inngår i planen. I oppstartsmøte ble det avklart at før igangsettingstillatelse gis skal det foretas undersøkelser av massene i området som er markert i temakartet. Utsnitt fra temakartet vises nedenfor.



I forbindelse med detaljreguleringen av Skogen borettslag har Rambøll utført en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse i Grønndalen. Undersøkelsen er gjennomført med 14 prøver fra 8 prøvепunkt. Dato for prøvetakning var 16. oktober 2020. Analyseresultatene viser at det er påvist konsentrasjoner av miljøgifter over normalverdi i flere prøver. Høyeste påviste tilstandsklasse er tilstandsklasse 4 for bly. Det er også påvist tilstandsklasse 3 for sink. Tilstandsklasse 2 er påvist for alifater og nikkel. I henhold til den planlagte arealbruken for området er det tillatt med masser i tiltaksklasse 2 eller lavere liggende i toppjord (<1m). Lokalisering av prøvetakningspunkt vises i figuren nedenfor. For spesifikk lokalisering av prøvепunkt henvises det til rapporten utviklet av Rambøll «Grønndalen Innledende miljøteknisk grunnundersøkelse for forurenset grunn» datert 06.11.2020.



Figur 1 Figuren viser oversikt over prøvetakningspunkt, Kilde: Rambøll.

Rapporten sier at det er påvist forurensning i området. Basert på resultatene er det nødvendig med supplerende prøvetakning for å gjøre en fullstendig kartlegging av forurensningssituasjonen i området. Påvist forurensning hindrer ikke planlagt overvannsløsning, men det må gjøres tiltak for forurenset grunn før terrenginngrep påbegynnes. Rapporten konkluderer med at det på grunnlag av dette stilles krav om tiltaksplan for området før terrenginngrep utføres.

Utfyllende uttalelse fra Rambøll 2.mars 2021 poengterer at det per dags dato ikke er tatt nok prøvepunkter til størrelsen på tiltaksområdet i henhold til arealbruk og krav satt i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009. Et tiltaksområde på 5260m² krever at det tas minimum 16 prøvepunkter totalt. Til nå er det prøvetatt 8 punkt, slik at det gjenstår minst 8 punkt før området er undersøkt tilstrekkelig i henhold til gjeldende regelverk. På grunn av at det er påvist forurensning på det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, før planlagt terrenginngrep kan utføres. Dette sikres i rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

I sin siste uttalelse i mars 2021 bekrefter Rambøll at utomhusplan som følge av planforslaget lar seg gjennomføre.

Energiforbruk

De nye boligblokkene vil oppføres i henhold til krav om energieffektivitet. I forhold til eneboliger vil høy utnyttelse i form av bygging av boligblokker være energieffektivt.

Anleggsfasen

Det legges til rette for midlertidig parkering under anleggsfasen.

Kriminalitetsforebygging

Det er lagt vekt på å skape trygge og oversiktlige boligområder. Åpne akser gjennom områdene, og at byggene danner en form for tun med felles uteoppholdsareal i midten skaper oversikt. Økt bruk av arealene rundt boligene vil ha en positiv effekt på følelsen av trygget i området. Økt kvalitet på arealene vil være med på å skape et liv mellom husene. Luftige rom, gjennomgående akser og sosiale uteplasser vil spille en positiv rolle på å forhindre uønsket aktivitet.

Folkehelse

Planforslaget er vurdert etter *veileder for beskrivelse av helseeffekter* (se vedlegg). Det er ikke kommet frem faktorer som tilsier at tiltaket vil påvirke folkehelsen negativt. Planen er med på å fremme helsen til befolkningen i området, blant annet grunnet kort avstand til dagligvare, kollektivaksen, natur-, landskaps- og opplevelseskvaliteter. Planområdet ligger i nærhet til barnehage og barneskole. Det er sosiale møteplasser og aktivitetstilbud i nærheten. Fritidsklubben på Tinnheia torv er en arrangementarena for barn og unge, og virker positivt på den yngre generasjonen i lokalbefolkningen.

Det å sikre, samt videreføre sammenhengende gang-/sykkelforbindelser gjennom området vil invitere til bruken av denne. Det åpnes opp ned mot Grønndalen og videre utenfor planområdet, hvor det finnes trygge treffpunkter og gode forbindelser videre. Planområdet ligger i nærhet av tur- og naturområder hvor det videre finnes et rikt turstinnett rundt indre- og Ytre Eiegvann.

Videre kan flere faktorer bidra til at planen kan fremme helsen for befolkningen i området:

- Gode forbindelser til Kristiansand sentrum og Vågsbygd, med utvidet servicetilbud, både innen handel- og park/sosiale møteplasser.
- Gode lys-, sol- og utsiktsforhold der det kan legges til rette for boliger og et bomiljø folk trives i.
- Umiddelbar nærhet til kollektivaksen, med et tilstrekkelig tilbud av antall reiser per døgn.
- Nærhet til barnehage og skole.

Alternativ to

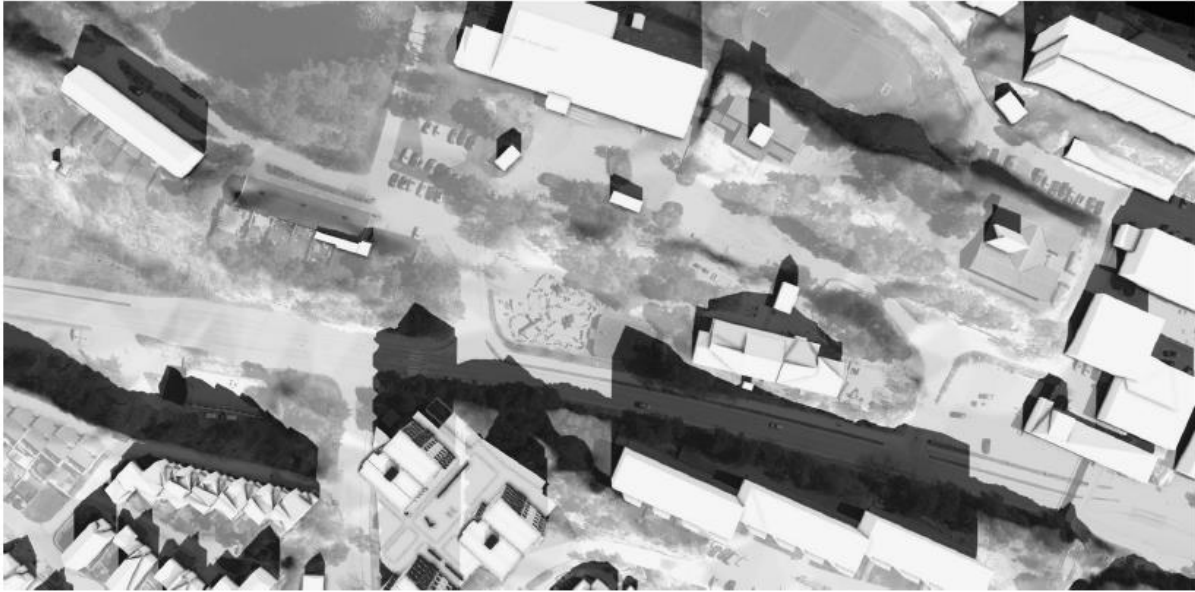
By- og stedsutviklingsutvalget behandlet planforslaget i møte 22. april 2021. Utvalget besluttet da å legge to parallelle planforslag ut på høring. I tillegg til planforslaget slik det er beskrevet tidligere i dokumentet legges det ut et alternativt forslag, alternativ to på høring. Alternativ to er helt identisk til det opprinnelige planforslaget fortsett fra høydene på nyetablerte blokker reduseres til fem etasjer. Redusering av høyder vises i plankartet nedenfor samt i vedlagt sol-/skyggeanalyse.



Sol-/skygge: Alternativ to.

Sol og skyggeforhold som følge av planforslagets alternativ to er illustrert i vedlagte sol-/skyggeanalyse. På neste side vises skyggeforholdene som følge av utbygging (med fem etasjer) 21. mars, klokken 15:00.

Alternativ 2: fem etasjer



Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

29. november 2019

Oppstartsmøte ble avholdt 29. november 2019. Til stede var representant fra forslagsstiller, konsulent og kommunen. Fra kommunen stilte representanter fra ingeniørvesenet, plan- og bygningssjef, planleder og planavdelingen.

I oppstartsmøtet ble det klart at kommunen ønsket at planavgrensningen endres til å mot vest følge gjeldende reguleringsplan.

Det er rettet utredningsbehov om temaene forurensset grunn og støy. Det skal utredes mobilitetsplan, og temakart for barn og unges interesser skal produseres.

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan for den nordligste delen av Grøndalen, hvor det skal opparbeides kvartalslekeplassfunksjoner.

Konklusjonen på oppstartsmøtet ble at samarbeidsgruppa anbefaler oppstart av planarbeidet.

Varsel om oppstart

20. januar 2020

Varsel om oppstart ble annonsert i Fædrelandsvennen 22. januar 2020, og sendt per brev/e-post til berørte parter og offentlige myndigheter 20. januar 2020.

I etterkant kom det til syne at varslingslista som ble mottatt fra Kristiansand kommune var mangelfull. Etter gjennomgang av adresseliste berørte parter og gjenboere ble varslingen ettersendt til aktuelle med forlenget frist for innspill.

OPPSUMMERT MERKNADER

Avsender <i>Dato</i>	Merknad – oppsummert	Planfolkets kommentar
Agder Energi Nett AS 21.01.2020	Eventuell flytting eller omlegging av nettstasjon, med tilhørende lav- og høyspent jordkabelnett, må bekostes av utbygger. Det må avsettes plass til en eller flere nye nettstasjoner for forsyning til ny bygningsmasse, i samarbeid med Agder Energi Nett AS.	Tas til orientering
Pernille Næss 30.01.2020	Ønsker sol- og skyggeanalyse. Undrer seg over påstand om at skolen har god kapasitet, ønsker bekreftelse på dette.	Sol/skyggeanalyse er utarbeidet og vedlagt innsendelse til kommune. Karl Johan Minnes skole har bekreftet at det finnes kapasitet på barneskole.
Christian Gundersen, Gullveien 3 Nelly og Dag Røisland, Gullveien 1C Siw Astrid Irgemo og Jan Roald Tunheim, Gullveien 1B Svein og Tove Kile, Gullveien 1 23.02.2020	Mener omfanget av planlagt tiltak er for omfattende, med tanke på høyder, antall etasjer. Dette vil skape et innsyn som vil oppleves observerende. Sol- og lysforhold vil bli kraftig forringet. Tiltaket vil medføre «kraftig befolknings- og trafikk/støyutvikling i vårt nabolag.» Positive til forskjønnelse av området, men ber om kraftig nedjustering av bygningsmasser, maks 4 etasjer. Ønsker en form for skjerming som kompensasjon dersom prosjektet realiseres.	Vi er av den oppfatning at planforslaget har en fornuftig utnyttelse som bidrar til å styrke Tinnheia som bydel. Vi har samtidig forståelse for at bebyggelsen vil få noen konsekvenser for nærliggende naboer, slik det ofte er i fortetningsplaner. Det er et bevisst valg å minimere fotavtrykkene til blokkene for å gi mer luft og lys både internt i området, men også for naboer. Eventuell kompensasjon mellom utbygger og naboer er en privatrettslig avtale som ikke styres av detaljreguleringen.
Fylkesmannen i Agder 05.02.2020	Positivt til planarbeidet da det følger opp nasjonale mål om fortetting og transformasjon.	Tas til orientering

	Det bør vektlegges hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Barn og unges interesser Medvirkningsprosess med barn og unge i ulike grupper skal presenteres i planbeskrivelsen, og det forventes at det fremlegges hvordan barn og unge sikres trygg atkomst til barnehager, skoler og aktuelle områder. Støy Det forventes at utredning angående støypåvirkning av områdene gjøres. Bestemmelser, eller avbøtende tiltak fastsettes i bestemmelsene og vises i plankart. Forurensset grunn Dersom mistanken om forurensset grunn, jf. kartlegging av Kristiansand kommune, stemmer, plikter tiltakshaver å sette i gang tiltak for å «stanse, fjerne og begrense virkninger av den». Det forventes krav om dokumentasjon, miljøteknisk undersøkelse av grunnen samt håndtering av eventuelle forurensede masser, jf. forurensningsloven § 7.	Planforslaget legger opp til gode sosiale møteplasser, opprustning av eksisterende grøntområder samtidig som reduserte fotavtrykk gir luft og lys i området. Barn og unges interesser er ivarettatt gjennom medvirkning. Det er gjennomført støyanalyse. Tas til orientering.
Tinnheia Vel v/Ditlev Pedersen 23.02.2020	Høyder Krever at høydene reduseres med to etasjer. Ser gjerne at utbygger overtar «taxi tomta» slik at denne innlemmes i reguleringsplanen. Ser heller et større «fotavtrykk», enn høydene presentert i skisseprosjektet. Leiligheter og beboere Prosjektet bør ha hovedvekt av større leiligheter tilpasset barnefamilier.	En økning av fotavtrykkene vil forverre sol/skygge-forholdene, spesielt i vår- og vintersol. Vi mener derfor at mindre fotavtrykk og økt høyde gir mer luft og lys til både eksisterende og nye boenheter. Det legges opp til en variasjon av leilighetsstørrelse som bør appellere til flere kjøpegrupper, inklusive barnefamilier.

	Trafikk Øking i trafikk bør hensyntas og kryssene Tinnheiveien/Messingveien og Tinnheiveien/Molybdenveien utredes/tilpasses slik at mye trafikanter ivaretas. Ber om dialog med Kristiansand kommune ift. g-/s-system i krysset med Gullveien og nordover mot Molybdenveien og videre til Metallveien da standarden her er dårlig. Bedre sykkelstier for elsykkel. Mulighetsstudie Mulighetsstudie for Tinnheia er igangsatt av Tinnheia vel, og forventes ferdig våren 2020. I tråd med ønsket utvikling på beboeres premisser, kreves det at eventuelle funn i mulighetsstudie ivaretas/prioriteres når rekkefølgekrav skal bestemmes.	Det er gjennomført trafiksikkerhetsanalyse der konklusjonen er trafiksikkerheten er tilfredsstillende. Tinnheia har i dag et godt nettverk for både gående og syklende. Vi er enig i at Tinnheia som bydel kunne ha godt av en oppgradering av stier og snarveier. Planforslaget legger opp til etablering av stiforbindelse mellom Skogen borettslag og Grønndalen.
Guruhaugen borettslag v/Ernest Fjeldvig Haugland 07.02.2020	Det antas at motstanden kunne vært unngått dersom berørte parter hadde blitt informert tidlig, og bedre ang. prosess. Borettslaget er ikke blitt informert om prosessen, noe planinitiativet beskriver. Det vises til anonymt brev per post hvor det oppfordres til protest, og at enkelte beboere i borettslaget stiller seg bak dette.	Ved en inkurie var adresselisten vi mottok av kommunen noe mangelfull. Dette ble rettet opp og varsel med forlenget frist for uttalelse ble ettersendt til berørte parter som ikke hadde mottatt varsel i første omgang. Vi har kjennskap til både anonymt brev og plakater som ble hengt opp i nabolaget. Vi er opptatt av medvirkning og føler at mange av bekymringene som ble tatt opp i informasjonsmøtet og som har kommet som innspill til planarbeidet er ivaretatt.

Al Gullveien borettslag 26.02.2020	Etter styremøte har borettslaget følgende bemerkninger/bekymringer: - etterlyser hvordan de gamle parkeringsplassene skal erstattes - barn og unges frie lek svekkes ved nedbygging av grøntområder, peker på området ved Manganveien - øking i trafikk ved skole og barnehager - trenger ikke flere blokker	Det skal etableres parkeringskjeller under ny bebyggelse. Her vil det være en fordeling av parkeringsplasser mellom «gammel» og ny bebyggelse. Totalt sett vil parkeringsdekningen i området bli redusert noe, som også er trenden generelt i sentrumsnære områder eller områder i med nærsenterfunksjoner og god kollektivdekning. Vi har gjennomført medvirkning med barn og unge (barne- og ungdomsskole), og vi kan ikke se at området rundt Manganveien er flittig brukt. Det de unge har pekt på er manglende snarveier og belysning, noe planforslaget legger opp til skal etableres (rekkefølgekrav). Barn og unges frie lek mener vi blir forsterket av planforslaget ved en opprustning av den nordlige delen av Grønndalen. Det er gjennomført trafiksikkerhetsanalyse der konklusjonen er trafiksikkerheten er tilfredsstillende. Blokkbebyggelse er en arealeffektiv og bærekraftig boligform. Tinnheia har samlet sett ikke en overrepresentasjon av blokkbebyggelse. Vi er av den oppfatning av at Tinnheia har behov for
--	--	--

		moderne boligblokker for å kunne tilby en bedre variasjon i boligtype og boligkvalitet.
Helle Rasmussen Manganveien 14 06.03.2020	Bekymringer angående: Skoleveg og økt trafikk Mange barn benytter krysset mellom Palladium-, Mangan- og Molybdenveien som skoleveg. Dette, sammen med at fortauet vil føles mindre og snø om vinteren vil ta plass hvis tomte bygges ut, vil føre til mer usikker skoleveg for barna. For få parkeringsplasser vil medføre at andelen gateparkering vil øke, noe som fører til dårligere sikt og mer trafikkfarlige situasjoner for barna. Antall blokkleiligheter i et område Hva vil dette si for det sosialdemografiske? Har Kristiansand kommune erfaring/kunnskap om dette? <i>Håper det blir gjort en vurdering av hvilken retning vi vil ha for levekårene på Tinnheia og hvilken type boliger som kan påvirke dette.</i>	Det er gjennomført trafiksikkerhetsanalyse der konklusjonen er trafiksikkerheten er tilfredsstillende. Erfaringsmessig er reduksjon i parkeringsdekning et godt virkemiddel for å redusere privatbilisme. Skogen BRL har i dag en overkapasitet i parkeringsplasser. Vi er av den oppfatning at parkeringsdekningen som foreslås for hele området ikke vil føre til økt gateparkering. Tinnheia har en andel av blokkleiligheter på om lag 40%. Vi er av den oppfatning av at en variasjon av boligtype, kvalitet og pris gir et mangfold som har positiv innvirkning på en bydel.

Palladiumveien 1, 3, 5, 6 og 8 Manganveien 45, 28A og 28C 05.03.2020	Gjelder nordlige del av utbyggingen Opplistede punkter som vekker bekymring: Trafikksikkerhet og skoleveg Bekymret over økingen av biler/biltrafikk, og at det ikke planlegges parkeringsplass til alle enhetene. Bekymret over økt støynivå som følge av dette. Innsyn på eiendommer Usjenerte uteplasser var hovedårsaken til kjøp av bolig, og viser bekymring over at de vil ved utbygging miste denne kvaliteten. Palladiumveien 8 blir mest påvirket. Skygge for sol Solrike uteplasser vil bli svekket av blokkene, og reiser bekymring over å miste morgen- og kveldssol. Også bekymring rundt at skolegården ved Karl Johans Minne skole vil miste deres solforhold. Vindforhold Vindturbulens på bakkenivå er en bekymring, og det forventes av de nevnte i innspillet at det gjennomføres en analyse over hvordan byggene vil påvirke vindforholdene i området. Byggeprosessen Beboerne er bekymret over selve byggeprosessen og sprengning vil påvirke miljøet og omkringliggende eiendommer. Bekymring rundt setningsskader/andre skader på husene. Økt frigjøring av radon er også en bekymring som nevnes.	Det er gjennomført trafiksikkerhetsanalyse der konklusjonen er trafiksikkerheten er tilfredsstillende. Innsyn kan være en konsekvens av fortetting i eksisterende områder. Planarbeidet følger opp nasjonale mål om fortetting og transformasjon, og således en ønsket politikk. Det er gjennomført en sol/skyggeanalyse som viser at planforslaget har noe påvirkning på morgensol på et begrenset antall eiendommer i vår/vintersol. Kveldssolen blir ikke påvirket i Palladiumveien. Solforhold i skolegården blir ikke påvirket i skolens åpningstider. Det er ikke stilt krav til gjennomføring av vindanalyse i planarbeidet. Sikringstiltak under byggeprosessen er ivarettatt av plan- og bygningsloven. Det samme gjelder radon.
--	---	--

	Støy I forhold til parkeringskjelleren og åpning/lukking av innkjøringsport til alle døgnets tider vil skape støy, noe det rettes bekymring rundt. Verdiforringelse av boliger Økt trafikk, mer innsyn og mindre sol vil føre til verdiforringelse av deres eiendommer. Pris ved eventuelt fremtidig salg vil svekkes. Kommunens egne dokumenter og uttaler Refererer til tre uttalelser fra Kristiansand kommune: 1) angående antall etasjer i gjeldende bestemmelser til reguleringsplanen for Tinnheia II E. Det vekkes skepsis rund den drastiske økingen i antall etasjer og høydemeter ved omreguleringen. 2) Kommunens strøksanalyse s.225 angående området Jernveien, Palladiumveien og Molybdebveien; «lite felles arealer, tett utnyttelse», «interne grøntdrag, noen steder litt mørkt. Lite fellesområder rundt rekkehus». Undertegnende mener at utbygging i nordre del vil forverre forholdene, og at det ikke bør/kan gjennomføres fortetting. 3) Påpeker at kommuneplanen har satt av to områder på Tinnheia som «tidstypiske», og regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes. Det vises også til at det står beskrevet at maks mønehøyde er fire meter. Undertegnende stiller seg derfor skeptisk til bebyggelsen som planlegges. Illustrasjoner og dokumentasjon Forventer at Planfolket viser illustrasjoner fra bakkeplan, som lovet under informasjonsmøte 06.02.2020.	Uten at det er gjennomført en støyanalyse eksplisitt på kjøreport i planlagt parkeringskjeller, antar vi at en moderne kjøreport vil redusere støyen sammenlignet med de 38 eksisterende garasjeportene som finnes i området i dag. En modernisering av bygningsmassen og utbedring av grøntområder vil generelt sett gi en økning i strøksprisen i et område. Hvordan planlagt bebyggelse påvirker konkrete eiendommer er det ikke gjennomført en analyse av. Kommunens egne uttalelser kommenteres av kommunen selv. Vi har, som lovet i informasjonsmøte utarbeidet illustrasjoner fra bakkeplan. Det er utarbeidet tre illustrasjoner fra bakkeplan for Manganveien og tre for Blyveien.
--	--	--

	Konklusjon Påpeker at ved søknad om fortetting, skal det foreligge en analyse av konsekvensene; tap av utsikt, skyggelegging, innsyn, reduksjon av rommelighet, reduksjon av lekeareal, økt belastning på lekeplasser og friområder, og økt merbelastning på infrastruktur og sosiale forhold. Syns det er merkelig at det ikke kreves konsekvensutredning. Da ulempene er klart større enn fordelene, mener undertegnende at kommunen ikke gir dispensasjon. Det forventes motsvar fra både Planfolket og kommunen.	Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6 og 8, og vi kan ikke se at det er krav til konsekvensutredning i dette planarbeidet. Detaljreguleringsplanforslaget er ikke en søknad om dispensasjon, men en reguleringsplan. Som en del av innsendelse av planforslaget er det utarbeidet planbeskrivelse og analyser som svarer ut bekymringene som merknaden ytrer.
--	---	---

Medvirkning

Det er i planprosessen avholdt flere medvirkningsmøter. For å avklare barn og unges interesser er det gjennomført medvirkningsprosess med elever fra både barne- og ungdomsskole. Karl Johan Minnes skole ligger like nordøst for planområdet, og er derfor en viktig del av prosessen. For ytterligere kartlegging av unges bevegelser og bruk av området er det gjennomført medvirkningsprosess med Grim ungdomsskole, hvor det i utgangspunktet var interessant å ha en dialog med elever bosatt på Tinnheia.

Ved Karl Johans Minne skole ble møtet gjennomført med elever fra elevrådet, to elever fra femte- og to fra sjetteklasse, samt representant fra lærerstab. På Grim skole gikk dialogen med elever fra niendeklasse sammen med lærer. Hvert av møtene startet med å informere elevene om at deres innspill vil kunne påvirke planforslaget. Det ble gitt en enkel innføring i plansystemet, og hvordan barn og unge kan påvirke plansaker.

Det kom frem under møtene at begge aldersgruppene ofte bruker områdene rundt Karl Johans Minne skole på fritiden, til lek og andre aktiviteter. Grønndalen oppleves skummel da det fort blir mørkt, og elevene påpeker at det ikke er noe å gjøre der. Det kommer ikke frem informasjon om at arealene i Skogen borettslag hverken benyttes til lek, eller som snarvei.

Det ble, etter varsel om oppstart, avholdt informasjonsmøte for berørte parter og grunneiere. Planarbeidet ble presentert, samt foreløpige skisser av tenkt bebyggelse. Informasjonsmøtet åpnet også opp for spørsmål underveis, og etter presentasjonen.

Medvirkning - Tinnstua barnehage

Alder: 3 – 6 år

Dato: tirsdag 12. januar 2021

Avtalt møte i Grønndalen

Tinnstua barnehage ligger på østsiden av Tinnheiveien, like ved planområdet. Grønndalen er mye brukt av barnehagen som turdestinasjon og lekeareal. Ansatte ved barnehagen forteller at de forskjellige avdelingene bruker Grønndalen minst en gang hver uke. Grønndalen er fin for frilek da det er et grøntområde som er åpent, men med terreng. Det skaper oversikt over barna for de ansatte, samtidig som barn får muligheten til å utfolde seg fritt i naturen. Grønndalen brukes hele året, uavhengig av vær. Barna har både observert ekorn og rådyr i Grønndalen, og området oppleves spennende og attraktivt for lek. For å kartlegge dagens situasjon stilles spørsmål om det eventuelt er negative elementer ved grøntområdet. Her nevnes det at drenering er et stadig problem. Området blir vått når det regner, og vannet legger seg på overflaten. Det finnes heller ingen steder å sette seg under tak, noe som dras frem som et ønske ved fremtidig opprusting – gapahuk. Slik dagens situasjon er, påpeker en ansatt at det ikke alltid er nok benker til at alle barna kan sitte og spise samtidig. I og med at barnehagen er ute i all slags vær, ville det vært

et svært stort positivt løft å etablere gapahuk i Grønndalen. Dette kan være et sted å spise matpakken for barn når det regner.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Forslagsstiller har i planen ønsket å skape et miljørettet og fremtidsrettet boområde.

Med sin nærhet til store bydeler og Kristiansand sentrum er det mulig å tenke alternativer til reiser med bil i en utvikling av planområdet. Området ligger tett opptil høyfrekvent busstilbud i Kristiansand og ligger også i direkte tilknytning til gang- og sykkelvei. På grunnlag av dette har det vært mulig å senke parkeringskravet i forslaget.

Plasseringen av planområdet gjør det også gunstig for få til en variert alderssammensetning i området. Nærhet til friområde, skoler, barnehager og en rekke andre funksjoner er med på å legge til rette for dette.

Utviklingen vil gi området et estetisk løft samtidig som man ivaretar regionale- og rikspolitiske retningslinjer om fortetting. Det er gjennomført vurderinger i forhold til utnyttelse basert på innspill som er mottatt både fra offentlige instanser og ikke minst naboer og representanter fra nærliggende skole. Forslagsstiller mener at forslaget som nå fremmes et godt kompromiss mellom de ulike interessene i området.

I et fremtidsrettet bærekraftsprinsipp er vi av den oppfatning av at denne parkeringsdekningen er for høy for nye og eksisterende boliger, og fører til unødvendig privatbilisme. Vi mener, med bakgrunn av dagens bruk, tilgjengelig kollektivtrafikk, nærhet til tjenester og funksjoner, samt Kvadraturen kan det aksepteres lavere parkeringsdekning.