



Dato 5. mars 2021
Saksnr.: PLAN-20/01924-45
Saksbehandler Joann Rexen Busk
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

Møtedato

Skogen borettslag - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Skogen borettslag med plankart sist datert 03.03.21 og bestemmelser sist datert 03.03.21, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Parkering under bakken under o_GF5 tas ut.

Sammendrag



Planområdet, vist med gult – blå sirkler viser plassering av eksisterende garasjeanlegg og områder for nye boligblokker.

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia som ligger ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum. Planområdet ligger sentralt på Tinnheia i et etablert boområde med gangavstand til skole, barnehage, Tinnheia torv, grøntområde og kollektivpunkt.

Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende boligområde. Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i lavblokker. I den sørlige og nordlige delen av planområdet er det i dag oppført garasjeanlegg tilhørende eksisterende boligblokker. Boligfortettingen er skissert på de to tomtene hvor det er oppført garasjeanlegg i dag. Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres 3 boligblokker i sør og 3 boligblokker i nord på inntil 7 etasjer med totalt 112 leiligheter.

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heishus.

Bilparkering planlegges i hovedsak under bakken som p-kjeller under nye leilighetsbygg. Det legges til rette for gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Det er foreslått en lav parkeringsdekning på 0,5 for nye boliger. For eksisterende boliger mener administrasjonen at eksisterende parkeringsdekning på 0,98 må videreføres. Parkeringsdekningen for gjesteparkering er foreslått til 0,18 for nye og eksisterende boliger.

Det er stilt krav om at etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet samt at det i den nordlige delen av friområdet Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Plan og byggs vurdering

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig i form av blokkbebyggelse. Dette er i tråd med kommuneplanen og planstrategi om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Plan og bygg kan være positive til en lavere parkeringsdekning for de nye boligene, ifht. kommuneplanen, da planområdet ligger i gangavstand til skole, barnehage og Tinnheia torv og har et godt kollektivt tilbud. Plan og bygg mener ikke at parkeringsdekningen for eksisterende boliger bør reduseres og parkeringsdekningen på 0,98 parkeringsplasser per boenhet må videreføres. Administrasjonen og forslagsstiller er uenige på dette punktet. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen for eksisterende boliger kan reduseres i forhold til i dag pga. områdets beliggenhet og nærhet til kollektivpunkt. En konsekvens av lavere parkeringdekning kan være mer parkering i omkringliggende gater.

Det er positivt for lokalmiljøet at utbyggingen bidrar til at Grønndalen oppgraderes, da dette er et populært friområde som er mye brukt av barnehage, skole og beboerne i området samt at det etableres tverrforbindelse som forbinder Grønndalen med planområdet og gangbrua til Tinnheia Torv.

I forslag til plankart har forslagsstiller foreslått parkering under bakken på o_GF5 (nord for planlagt bebyggelsen i sør). I dette området planlegges det en lekeplass. Området består av fine trær, som er veldig karakteristiske for området og er et grøntområde som administrasjonen mener må bevares. Administrasjonen mener parkering under bakken på o_GF5 må utgå, slik vegetasjonen bevares og naturen prioriteres.

Ved oppstart av planarbeid kom det flere innspill til høyde på ny bebyggelse.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut på høring. Innen planforslaget kan legges på høring må parkering under bakken på o_GF5 tas ut.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart sist datert 03.03.21
2. Plankart kjeller sist datert 03.03.21
3. Bestemmelser sist datert 03.03.21
4. Planbeskrivelse 04.03.21
5. Illustrasjoner
6. Illustrasjonsplan og snitt
7. Sol- og skygge Karl Johan minne skole
8. Sol- og skygge
9. Temakart barn og unge
10. Fagrapport overvannshåndtering
11. Beregninger avrenning
12. Miljøteknisk Grunnundersøkelse Grønndalen
13. Støyrapport
14. Trafikksikkerhetsanalyse
15. Notat trafikk Tinnheia
16. Mobilitetsplan_Skogen borettslag
17. Helseeffekter
18. Risiko- og sårbarhetsanalyse_Skogen borettslag
19. Innspill til oppstart

Saksutredning

BAKGRUNN FOR SAKEN

På vegne av Tinnheia utvikling AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering for Skogen borettslag, gnr. 151 og bnr. 123/124/151/1276/1286/2899 og deler av 151/1, i Kristiansand kommune.

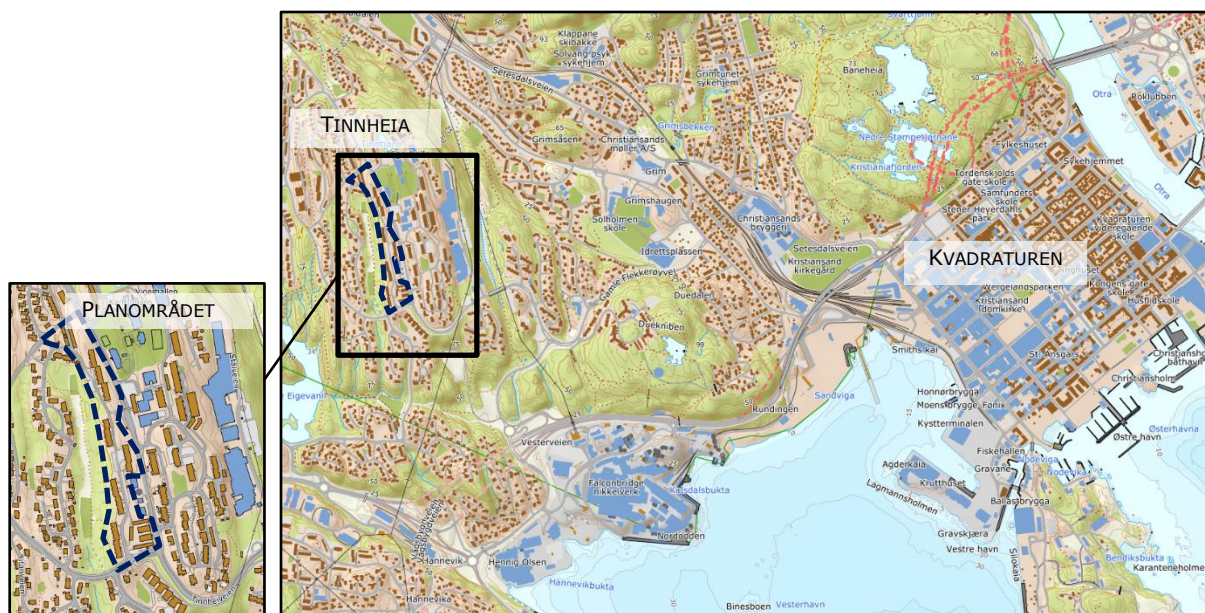
Formålet med planarbeidet å fortette eksisterende boligområde. Planforslaget legger til rette for at eksisterende garasjeanlegg kan rives og det kan etableres punktblokker med tilhørende uteoppholdsareal.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia som ligger ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum.

Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i leilighetsblokker. Boligblokkene er oppført med 4 etasjer. Eksisterende bebyggelse framstår enhetlig og er karakteristikk med sin langstrakte rektangulære form som strekker seg fra nord mot sør. I den sørlige og nordlige delen av planområdet er det i dag oppført garasjeanlegg tilhørende eksisterende boligblokker.

Planområdet ligger i kort gangavstand til flere hverdagsfunksjoner. Mot vest grenser planområdet til offentlig friområde Grønndalen. Øst for planområdet ligger barneskole, barnehage og Tinnheia torv, hvor det blant annet er dagligvarehandel, frisør og restaurant. Det er busstopp langs Tinnheiveien med et godt kollektivtilbud.



Planområdet sett i kontekst. Kilde: kartverket.no



Terreng

Planområdet er vist med gul markering. Planområdet strekker seg langs Tinnheiveien fra Blyveien i sør til Manganveien i nord.

Store deler av planområdet er i dag opparbeidet med bebyggelse, parkering og infrastruktur.

Mot vest faller terrenget mot friområdet i Grønndalen.

I den nordlige delen av planområdet er det en kolle. Kollen framstår som et landskapselement. I tillegg fungerer den som en naturlig støyskjerming mot Tinnheiveien.



Eiendomsgrenser

Planlagte tiltak er i hovedsak skissert på eiendommene gnr. 151 og bnr. 123/124/1286.

Planområdet omfatter eiendommene:
Gbnr. 151/123, som er størsteparten av planområdet, omfatter eksisterende boligblokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr. 151/124 er garasjeanlegget i sør hvor det planlegges 3 blokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr. 151/1286 er garasjeanlegget i nord hvor det planlegges 3 blokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr.151/2899 er et ubebygd grøntareal i tilknytning til garasjeanlegget i nord, samt deler av gbnr. 151/1, som er del av Molybdenveien i nord, er eid av Kristiansand kommune.

Gbnr. 151/1276 er en boligtomt som er privateid.

Planens innhold



Planområdet. De blå sirkler viser eksisterende garasjeanlegg hvor det planlegges boligblokker.

Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende bolig- og bebyggelsesområde.

Boligfortettingen er skissert i den nordlige og sørlige delen av planområdet hvor det er oppført garasjeanlegg i dag. Det nordlige byggeområdet er ca. 3700 m² og det sørlige byggeområdet er ca. 3800 m². BYA er foreslått til 1600 m².



Garasjeanlegg i sør



Garasjeanlegg i nord

Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres inntil 112 leiligheter i punktblokker, inntil 55 enheter i Manganveien (nord), og inntil 57 enheter i Blyveien (sør). Det er foreslått en høy utnyttelse med tre boligblokker på tomten i nord og tre boligblokker på tomten i sør på mellom 5–7 etasjer.

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heishus.

Bilparkering planlegges i hovedsak under bakken. Det legges til rette for gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Eksisterende veier videreføres slik opparbeidet i dag.

Det er stilt krav om at etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet samt at det i den nordlige delen av friområdet i Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Det vises til planbeskrivelse for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget legger til rette for en fortetting i etablert bomiljø, som ligger i gangavstand til flere hverdagsfunksjoner, skole og barnehage og kollektivakse. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030 om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Planområdet i kommuneplanens arealdel 2011 –2022 er avsatt til bebyggelse og anlegg. Planarbeidet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Reguleringsplan for «Tinnheia II, E», planid 153, vedtatt 26.05.1965, er gjeldende for planområdet. Planforslag vil erstatte og gjelde foran denne reguleringsplan.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 22.02.20 med frist 15.03.20. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. I tillegg har det blitt sendt inn en underskriftsinnsamling «Nei til høyblokker i Manganveien» signert av 84 personer.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader

Innspillene omhandler i stor grad om at:

- *planlagt fortetting er for omfattende med tanke på høyder og antall etasjer og vil bety innsyn og mindre sol for omkringliggende eiendommer. Det ønskes at antall etasjer reduseres slik naboene berøres i mindre grad av tiltaket.*
- *tiltaket vil genere mer biltrafikk. Dette bør hensyntas slik at mye trafikanter trafiksikkerhet ivaretas.*
- *hvordan de gamle parkeringsplassene skal erstattes og at det ikke planlegges parkeringsplass til alle boenhetene. Beboerne i området er bekymret for at det vil gi økt gateparkering og skape trafikkfarlige situasjoner.*

Planforslaget legger til rette for at det kan bygges 6 blokker på mellom 5-7 etasjer. Plan og bygg er av den formening at man i fortettingssaker må forvente en vis endring i forhold til dagens situasjon. Vi ønsker likevel at by- og stedsutviklingsutvalget vurderer høyder og utnyttelse konkret ved politisk behandling. Høyder vil være et tema som en kan komme med innspill til i høringsperioden.

Planområdet, vil, som i dag, ikke være tilgjengelig for bilgjennomkjøring mellom Blyveien og Manganveien. Det vil kun være en liten del av strekningen på Blyveien og Manganveien som vil få økt biltrafikk som følge av planlagte tiltak. Det er regulert inn friskt ved inn- og utkjørsel til p-kjeller. Inn Manganveien er det stilt krav til forlengelse av fortau fram til innkjøring til p-kjeller. Plan og bygg mener trafiksikkerheten er ivarettatt.

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning enn kravet i kommuneplanen for de nye boliger. Administrasjonen kan være positiv til en lavere parkeringsdekning for nye boliger på grunn av planområdets beliggenhet og at det er god bussdekning, men en konsekvens av lav parkeringsdekning kan være økt parkering i gater i området. For eksisterende boliger mener administrasjonen at dagens parkeringsdekning skal videreføres.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig i form av blokkbebyggelse. Planområdet ligger sentralt på Tinnheia i et etablert boområde med gangavstand til skole, barnehage, Tinnheia torv, grøntområde og har et godt kollektivt tilbud. Dette er i tråd med kommuneplanens planstrategi om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Utnyttelse og høyde

Sol- og skyggeanalysene viser at tiltaket ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Planlagt bebyggelse i sør vil kaste noen skygge på den sørligste bebyggelse i Blyveien om morgenen. I tillegg vil ettermiddags- og kveldssolen for enkelte av boligene i Gullveien bli påvirket ved oppføring av planlagt bebyggelse. Planlagt bebyggelse i nord vil bety at enkelte av boligene i den sørligste del av Palladiumveien vil miste noe morgensol. Det vises til vedlagte sol-/skyggeanalyse, som viser flere datoer/tidspunkter.

Solforholdene på utearealene på Karl Johans Minne skole vil i liten grad bli påvirket og vil ikke bli påvirket i skolens åpningstider. Se vedlegg.

Foreslåtte høyder, endret bruk av arealene og en annen type bebyggelse vil endre den visuelle og romlige opplevelsen av området generelt. Foreslått bebyggelse vil være godt synlig fra flere steder på Tinnheia og de vil ikke kun være de nærmeste beboere som vil bli påvirket i forhold til innsyn. Dette gjelder i særlig grad bebyggelsen som ligger mye lavere enn planlagte tiltak. På motsatt side av Manganveien består bebyggelsen består av 1 ½-2 etasjer boliger med en mønehøyde på ca. 105 moh. Planlagte tiltak i nord planlegges på kote 103 med en maks. høyde på 126 moh. Dette gir en betydelig øking i høyde og utnyttelse i forhold til dagens situasjon. Samtidig er bruk av høye boligbygg et plangrep som er brukt på Tinnheia og foreslått bebyggelsesgrep vurderes til å harmonere med det eksisterende grepet.

Plan og bygg anbefaler med bakgrunn i vurderte konsekvenser for sol og skygge og begrunnelsen over, at bebyggelsen kan anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Vi ber by- og stedsutviklingsutvalget vurdere foreslåtte høyder under politisk behandling.

Parkering

Det er foreslått en lavere parkeringsdekning for bil enn det som er kravet i kommuneplanen. Planområdet ligger i «mellom sone». Det betyr at det er krav om 1 bil per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser.

Parkering planlegges hovedsakelig etablert i nedgravd parkeringsanlegg under nye leilighetsbygg. Parkeringsanleggene skal betjene både nye leiligheter og erstatte eksisterende plasser i dagens garasjeanlegg. Eksisterende boliger vil få noe parkering på bakkeplan. For ny og eksisterende bebyggelse er det foreslått 0,18 gjesteparkeringsplasser per boenhet som løses på offentlige parkeringsplasser på bakkeplan.

Eksisterende boliger har i dag en parkeringsdekning på 0,98 parkeringsplasser per boenhet pluss 0,26 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Forslagsstiller mener det kan legges til rette for en lavere parkeringsdekning for eksisterende boliger og ønsker 0,76 parkeringsplasser per boenhet for eksisterende boliger. Det argumenteres for at planområdet har en sentral beliggenhet og ligger nær kollektivpunkt. Forslagsstiller sier at de har vært i kontakt med borettslaget for eksisterende boliger, som har uttrykt at de kan akseptere en lavere parkeringsdekning enn i dag. Administrasjonen mener at parkeringsdekningen for eksisterende boliger ikke kan reduseres ytterligere i forhold til det den er i dag og en parkeringsdekning på 0,98 må videreføres. Parkeringsoversikten i planbeskrivelsen oppdateres i forhold til dette innen planen legges ut på offentlig ettersyn.

For de nye boligene er det foreslått en parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser per boenhet. Administrasjonen er åpne for en lavere parkeringsdekning for de nye boligene. Bakgrunnen for dette er at planområdet ligger sentralt på Tinnheia og i gangavstand til barneskole, barnehage og Tinnheia torv. I tillegg er det et godt kollektivtilbud og gode gang- og sykkelforbindelse til Kvadraturen, men en konsekvens av en lav parkeringsdekning kan være økt parkering i gatene i området.

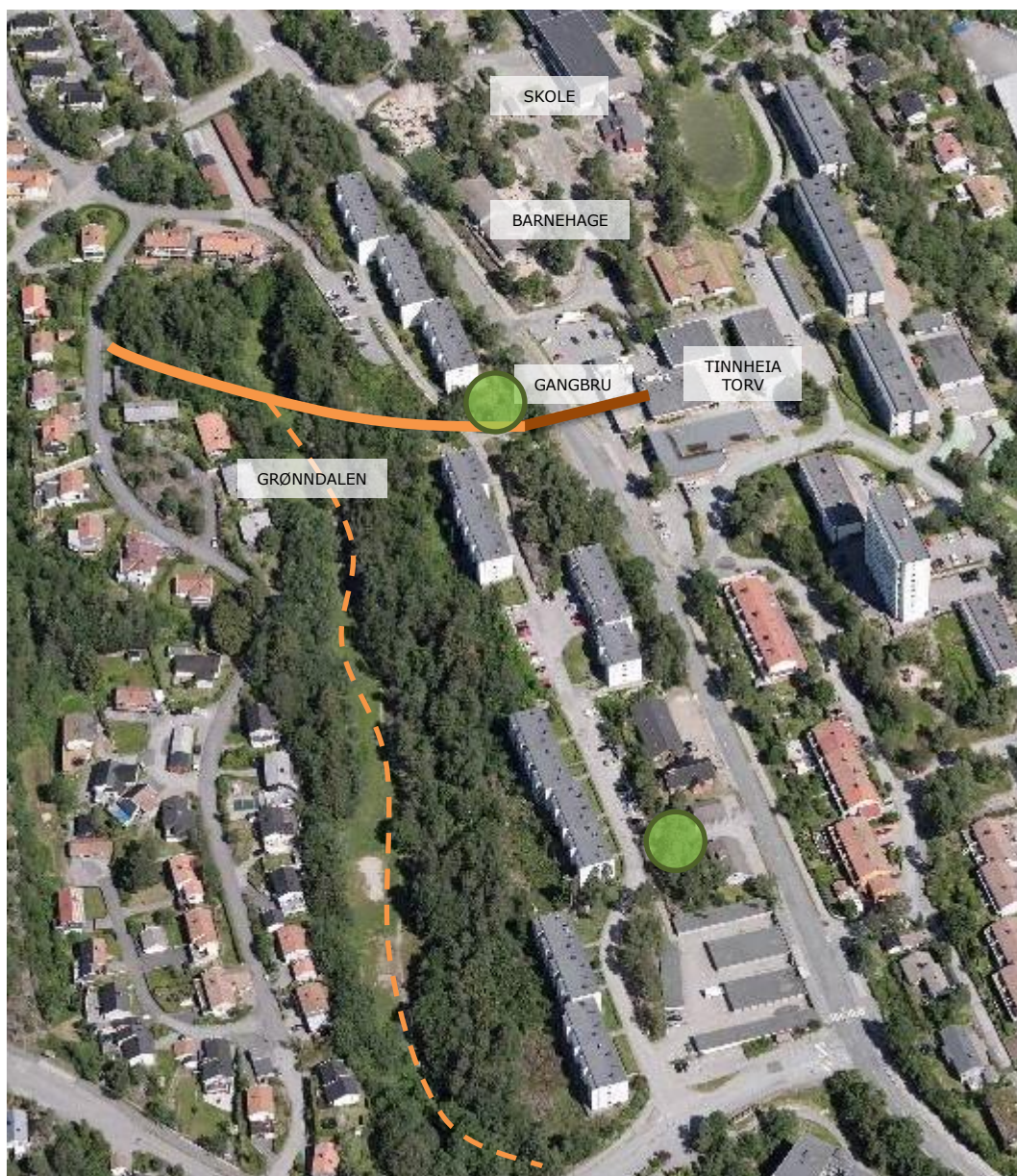
I forslag til plankart har forlagsstiller foreslått parkering under bakken på o_GF5 (nord for planlagt bebyggelsen i sør). I dette området planlegges det en lekeplass. Området består av fine trær, som er veldig karakteristiske for området og er et grøntområde som administrasjonen mener må bevares. Administrasjonen mener parkering under bakken på o_GF5 må utgå, slik vegetasjonen bevares og naturen prioriteres. Dette må gjøres før planforslaget legges ut på høring.

I utbyggingsperioden vil eksisterende boliger miste deres garasjeplasser og det vil være behov for midlertidig parkering som erstatning for garasjene som rives. I planbeskrivelsen foreslår utbygger parkeringsareal nord for Tinnheiveien 27 eller Tinnheiveien 15 for eksempel kan benyttes.

Grønnstruktur

Kommuneplanen stiller krav til at det skal etableres sandleketilbud på min. 250 m² maks. 100 meter luftlinje fra bolig. Det er stilt rekkefølgekrav til at det opparbeides to sandlekeplasser, i sør o_GF5 og i nord o_GF6 på plankartet, innenfor planområdet. Sandlekeplassene oppfyller arealkravene i kommuneplanen, men fra BBB2 til o_GF6 er det i underkant av 200 meter i luftlinje. Administrasjonen mener man kan akseptere plasseringen, o_GF6, selv om denne ikke oppfyller avstandskravene. Bakgrunnen for dette er at det tale om et boligområde med lite og lav trafikk og hvor det er ingen gjennomkjøring. I tillegg mener plan og bygg at lekearealet har en god plassering, da det ligger i tilknytning til gangbrua til Tinnheia torv og ny stiforbindelse til Grønndalen.

Langs planområdets lengderetning strekker det seg et grøntbelte, friområdet i Grønndalen. Som følge av utbyggingen er det stilt rekkefølgekrav til at det skal etableres kvartalslekefunksjoner i den nordlige delen av Grønndalen. Plan og bygg mener det er positivt at utbyggingen bidrar til at Grønndalen oppgraderes, da området er mye brukt av barnehage, skolen og beboerne i området. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen. Etablering av gangforbindelsen vil forsterke tverrforbindelsene. Plan og bygg mener dette er et positivt grep, da planområdet benyttes, av blant annet barn og unge, som snarvei til Tinnheia Torv og skolen. Se konsept for stiforbindelse og utomhusplan i planbeskrivelsen under «Grønnstruktur».



Kartet over viser prinsippskisse for lokalisering av de to nye sandlekeplasser (grønn sirkel) og tverrforbindelse (oransje linje) sett i kontekst og stiplet linje stien som går gjennom Grønndalen.

Barn og unges interesser

For å få innspill og bedre forståelse av barn og unges bruk av arealene i, og rundt planområdet har forslagsstiller gjennomført medvirkningsprosess med elever ved Karl Johans Minne skole, Grim ungdomsskole og Tinnstua barnehage.

Som nevnt i avsnittet «grønnstruktur» er det stilt rekkefølgekrav etablering av forbindelsen mellom planområdet og Grønndalen samt at deler av Grønndalen blir opprustet. Det vil være positivt for barn og unge som benytter området i dag. I tillegg skal det etableres to nye sandlekeplasser. Den ene ligger i tilknytning til gangbrua og vil derfor være et naturlig «stopp» på veien. Se kart under «grønnstruktur» og se avsnitt i planbeskrivelsen «Barns bruk av arealene», «Barn og unges interesser» og «Medvirkning» for mer informasjon.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er forurensede masser innenfor planområdet og Grønndalen. Det er stilt rekkefølgekrav til undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen og tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det vises til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til en årlig utgift på ca. 40.000 kr (2021-priser), som følge av oppgradering av Grønndalen.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 69.000 kr (2021-priser).

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler planforslaget legges ut på høring etter parkering under o_GF5 er tatt ut. Plan og bygg ønsker by- og stedsutviklingsutvalget høyde på planlagte tiltak vurderes ved politisk behandling.

Joann Rexen Busk, 04.03.21