

Forslagsstiller: Randesund Tomteutvikling AS, v/ Syvert Raustøl
Plannavn: Lauvåsen F1, B7 og B8 Detaljregulering
Regulant: Asplan Viak v/ Johan Nyland
(41444049/johan.nyland@asplanviak.no)

Oppdragsnummer: 629504-01
Revisjon/dato: 04 / 17.11.2023

Planinitiativ for felt F1, B7 og B8 på Lauvåsen

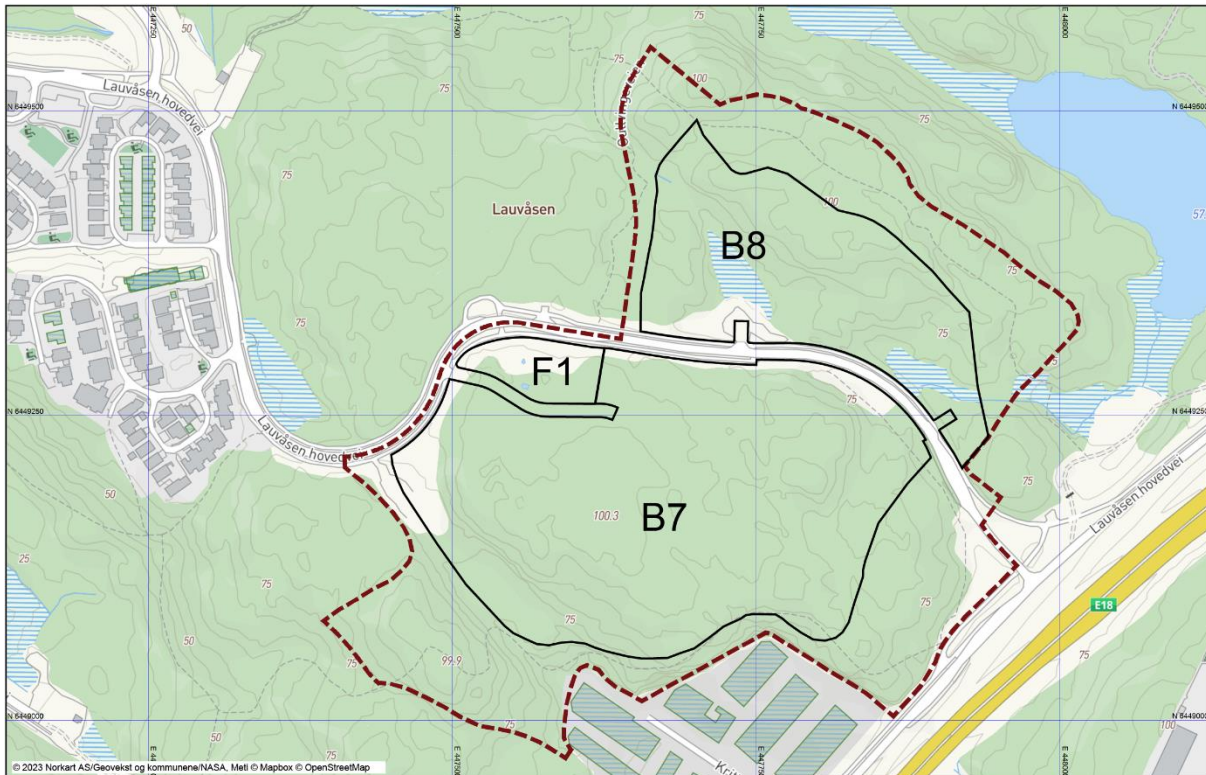
Innholdsfortegnelse

1	Formålet med planen, jf. § 1a.....	2
2	Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b.....	2
	2.1 Beskrivelse og begrunnelse for valgt avgrensning	2
	2.2 Grunneiere / rettighetshavere	3
	2.3 Vurdering av om planen vil få virkninger utenfor planområdet	3
3	Detaljer i planen, jf. § 1 c-f.....	4
	3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
	3.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	5
4	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g.....	6
	4.1 Statlige retningslinjer og regionale planer	6
	4.2 Kommuneplanens arealdel	6
	4.3 Kommunedelplaner	7
	4.4 Gjeldende regulering	8
	4.5 Dispensasjon og tillatelse til bygging av høydebasseng i friområde	9
	4.6 Planer under arbeid	10
5	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h.....	12
	5.1 Naturmiljø	12
	5.2 Friluftsliv/bruksinteresser	13
6	Samfunnssikkerhet, jf. § 1i.....	13
7	Varsel om oppstart, jf. § 1j.....	13
8	Medvirkning, jf. § 1k.....	13
9	Konsekvensutredning, jf. § 1l.....	13
10	Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget.....	14
	10.1 Støyberegning	14
	10.2 Overvannshåndtering	14
	10.3 Boligtypeanalyse	15

1 Formålet med planen, jf. § 1a

Planinitiativet omhandler ønske om oppstart detaljregulering av felt F1, B7 og B8 i reguleringsplan 804 for Lauvåsen boligområde. Reguleringsplan 804 er en plan etter gammel lov og stiller plankrav om bebyggelsesplan før delfelt kan bygges ut.

2 Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b



Figur 1 Forslag til planavgrensning (mørk rød stiple linje) vist på Kristiansandskart

2.1 Beskrivelse og begrunnelse for valgt avgrensning

Felt F1, B7 og B8 ligger langs Lauvåsen hovedvei. Plangrensen foreslås satt til midten av Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien (adkomstveien inn til Hamrevann) i nord for å muliggjøre påkobling av gangveier og eventuell justering av adkomster til regulerte byggeområder. I løpet av planprosessen vil en vurdere flytting felt F1 til krysset mellom Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien. Omrokingen er tidligere tatt opp i møtet med kommunen som har vært positiv til flytting av nærsenteret.

Tilliggende regulerte friområder til byggeområdene F1, B7 og B8 innlemmes i planavgrensningen. Det gir mulighet for justering av grensen mellom foreslåtte byggeområder og omkringliggende grønne arealer, samt arrondering og tilpasning av overgangssonene.

Plangrensen foreslås satt i formålsgrensen til boligområde B5 og B6 i sørvest og i formålsgrensen til næringsområde N5 og regulert gangvei i sørøst. I øst og videre mot nord følger plangrensen eiendomsgrensen/opprinnelig plangrense for Lauvåsen boligområde (jf. figur 6).

2.2 Grunneiere / rettighetshavere

Foreslått planområde omfatter følgende eiendommer:

- 63/1170 Kommunale arealer knyttet til Lauvåsen hovedvei (del av større parsell)
- 63/1322 Kommunal eiendom knyttet til eksisterende vannbasseng (1.1 daa)
- 63/1329 Private arealer knyttet til felt F1 tilhørende Lauvåsen Kristiansand AS (4.6 daa)
- 63/12 Del av hovedeiendom eid av forslagsstiller Randesund Tomteutvikling AS (del av større parsell). Omfatter hele felt B7 og felt B8, samt tilgrensende regulerte friområder i øst, vest, nord og sør.

2.3 Vurdering av om planen vil få virkninger utenfor planområdet

Arealbruken i området er avklart både på overordnet nivå (kommuneplanens arealdel) og områdenivå (reguleringsplan etter gammel lov).

Området har adkomst fra Lauvåsen hovedvei, som er direkte tilknyttet overordnet veinett (E18 og Topdalsveien). Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveinett i området.

Det går i dag både vann-, spillvann og overvannsledninger i Lauvåsen hovedvei. Disse er dimensjonert for planlagt utbygging av felt F1, B7 og B8. Håndtering av overvann internt i området og avrenning ut fra området vil bli vurdert som del av planarbeidet.

Ut over at det tilrettelegges for bygging av boliger i samsvar med allerede vedtatte planer er det ikke lagt opp til å endre på planlagt arealbruk eller eksisterende trafikksituasjon i området. Detaljregulering av felt F1, B7 og B8 er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og vurderes å gi få virkninger utenfor planområdet.

3 Detaljer i planen, jf. § 1 c-f

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Figur 2 Foreløpig plankonsept for felt B7, B8 og F1 på Lauvåsen (revidert etter oppstartsmøte)

Området planlegges bygd ut med boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan. Intensjonen er legge til rette for etablering av rundt 160 boenheter innenfor felt B7 og 80 boenheter innenfor felt B8, som i gjeldende plan er på henholdsvis 70 og 36 daa. Det gir litt over 2 boenheter pr dekar, tilsvarende som for felt B4 på Lauvåsen.

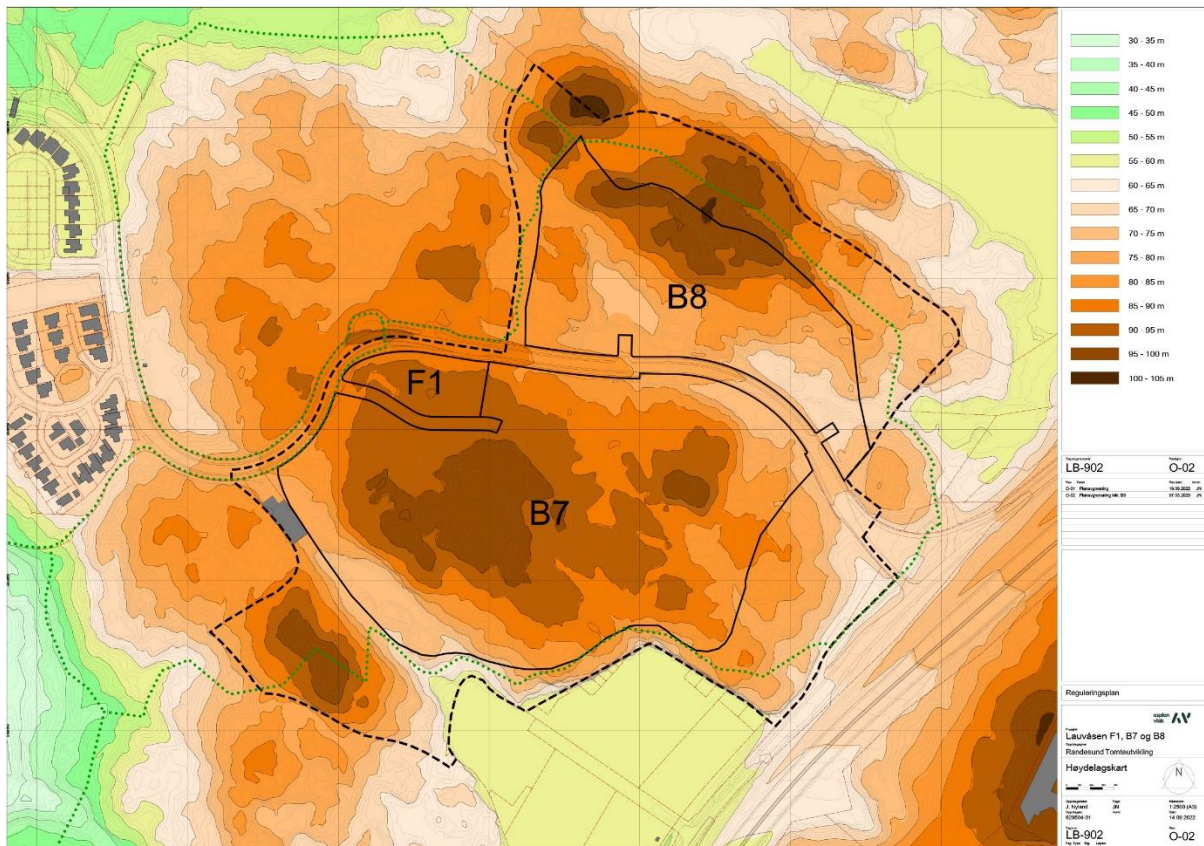
Felt F1 planlegges flyttet til krysset mellom Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien, da dette vil gi en mer sentral plassering av forretningsområdet.

Høyspentledning gjennom Lauvåsen er allerede lagt som jordkabel i Lauvåsen hovedvei.

Det legges opp til en variasjon av boligtyper, med en blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger i begge feltene. Plangrepet for B7 er bearbeidet og det er utarbeidet et foreløpig plankonsept for B7 og B8 der en har tatt mer hensyn til terrengnivåene internt i feltene (jf. figur 2). I den videre planleggingen vil det bli lagt vekt på god terrengtilpassning og tilknytning til omkringliggende naturområder.

I oppstartsmøte med kommunen 10.11.2023 ble det avtalt at områder merket med tykk sort omriss skal vurderes grundigere av hensyn til landskap, friluftsliv og støy.

3.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser



Figur 3 Høydelagskart med 5 m intervall vist sammen med forslag til planavgrensning (sort stiplet linje) og byggeområde B7 (sort heltrukket linje). Eksisterende hinderløype er vist med grønn prikket linje.

Terrenget innenfor byggeområde B7 varierer fra kote +70 i sørvest og nordøst opp til nær kote +100 midt i feltet. Lauvåsen hovedvei har sitt høyeste på kote +90 der den krysser undergangen nordvest for B7. Terrenget innenfor byggefelt B8 varierer fra kote + 65 i sydøst opptil over kote +100 nord i feltet.

Bebyggelsen innen felt B7 planlegges plassert på nivåer mellom kote +80 til kote +95. Felt B8 planlegges bebygd i to hovednivåer, et nedre nivå i sør tilpasset Lauvåsen hovedvei, og et øvre nivå i nord med adkomst fra Gullvingeveien. Overgangen mellom planlagte tomter og regulerte grønne området vil bli vurdert spesielt for å unngå store fyllinger og skjæringer. Terrengetilpasning, plassering og utforming av lekeplasser, boligtypologi, planerings- og byggehøyder vurderes og avklares som del av planprosessen.

Eksisterende dalføre i sørvestre del av feltet var i overordna utomhusplan for Lauvåsen, vedtatt av Byutviklingsstyret i møte 21.09.2007, pekt på som mulig område for oppfylling og eventuell aktivitetsplass. Området planlegges opprettholdt som grøntområde. Det vil bli vurdert om området kan benyttes for lokal håndtering av overvann og tilrettelegges som grønt rekreasjonsområde. Skråningen mot øst opprettholdes som grønt naturområde, med ev. tilrettelegging av stiforbindelse. Eksisterende rundløype (vist med grønn prikket linje i figur 3) vil bli opprettholdt og integrert i planlagt utbygging.

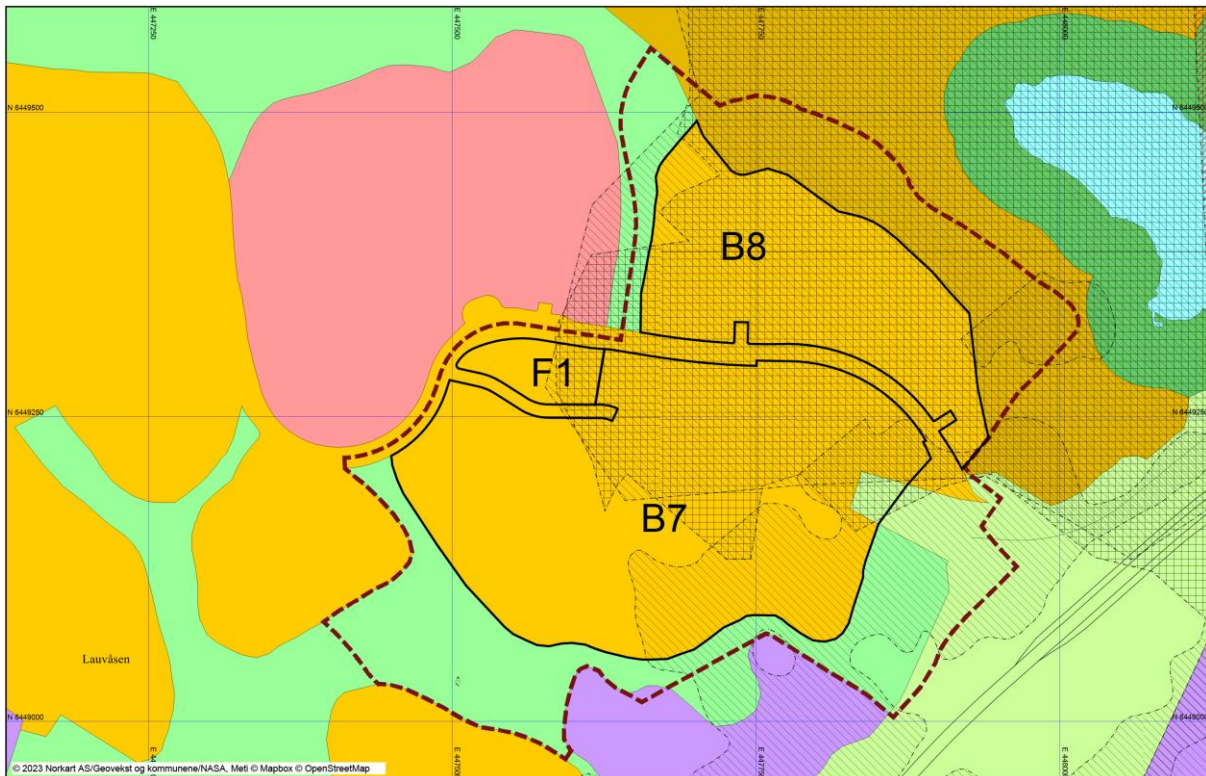
Planforslagets virkninger på landskap og omgivelser foreslås vurdert og illustrert gjennom at det etableres en interaktiv terrengmodell i ArcGIS online som viser forslag til planlagt og hjemlet ny bebyggelse og terrengbearbeiding.

4 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g

4.1 Statlige retningslinjer og regionale planer

Det vurderes at planinitiativet ikke er i vesentlig konflikt med statlige retningslinjer, regionale planer eller regional plan for Kristiansandsregionen.

4.2 Kommuneplanens arealdel



Figur 4 Utsnitt av kommuneplanens arealdel vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiplet linje)

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av bystyret i møte 22.06.2011. Reviderte bestemmelser ble vedtatt av bystyret i møte 21.09.2016. Det er utarbeidet forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2034. Formannskapet behandlet planforslaget i møte 12.10.2022 (sak 110/22), med tilleggsvedtak i møte den 09.11.2022 (sak 115/22) og 11.01.2023 (sak 3/23). Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.01.2023 til 05.03.2023. Flere offentlige myndigheter har fremmet innsigelser til planforslaget. Formannskapet vedtok 16.10.2023 å utsette behandlingen av kommuneplanens arealdel til nytt bystyre. Det er i ny kommuneplan ikke foreslått endringer i arealbruken på Lauvåsen.

Felt F1, B7 og B8 er i gjeldende kommuneplan angitt som «nåværende» bebyggelse og anlegg. Det er ikke foreslått endringer i arealdisponeringen, foruten omrokering (F1) internt innen avsatte byggeområder i forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2034.

Byggeområde F1, B7 og B8 omfattes av båndleggingssone H740 (sort rutenett) og sikringsone H110 i nordøst (sort skravur), mens det omfattes av støysone H220 i sørøst (sort skravur).

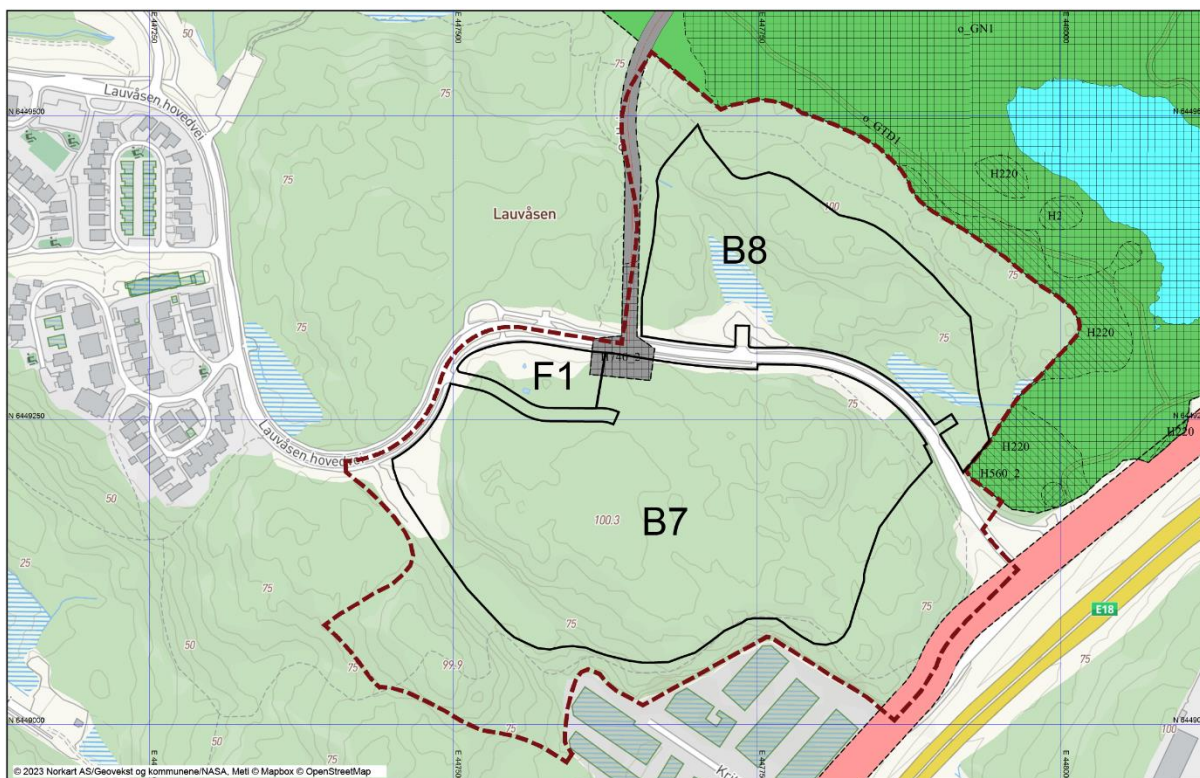
Båndleggingszone H740 gjelder båndlegging etter andre lover (Verna vassdrag) og omfatter verneplan [020/3 Tovdalsvassdraget](#). Ny arealdel vil ikke medføre endringer for arealer båndlagt etter andre lover.

Sikringszone H110 gjelder nedslagsfelt til drikkevann (Vesvann). Iht. bestemmelse §19a Drikkevannsforsyning; «*tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Inntil ny hoved- eller krisevannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden, skal overvann og avløpsvann fra bygninger og anlegg i nedbørsfeltet for krisevannkildene Vesvann, hensynszone a, føres ut av feltet ved selvføll (ikke pumping). Bygging og anlegg av veier i en sone på 200 meter fra Vesvann, Ravnåstjønnene og Nordåstjønn samt langs bekken fra tjernene ned til Vesvann er ikke tillatt.*»

I forslag til ny arealdel omfattes Vesvann av båndleggingszone H110_8 med tilhørende bestemmelse; «*Innenfor nedbørsfeltet for krisevannskildene Lonane, Spegedalen, Vesvann og Rørvann, hensynszone H110_4 - H110_8, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.*»

Støysone H220 gjelder arealer som ligger i gul sone iht. T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

4.3 Kommunedelplaner



Figur 5 Utsnitt av kommunedelplaner i området (foreslått planavgrensning vist med mørk rød stiplet linje)

Foreslått planområde berøres av to kommunedelplaner.

Kommunedelplan for Hamrevann-området (planid 1372)

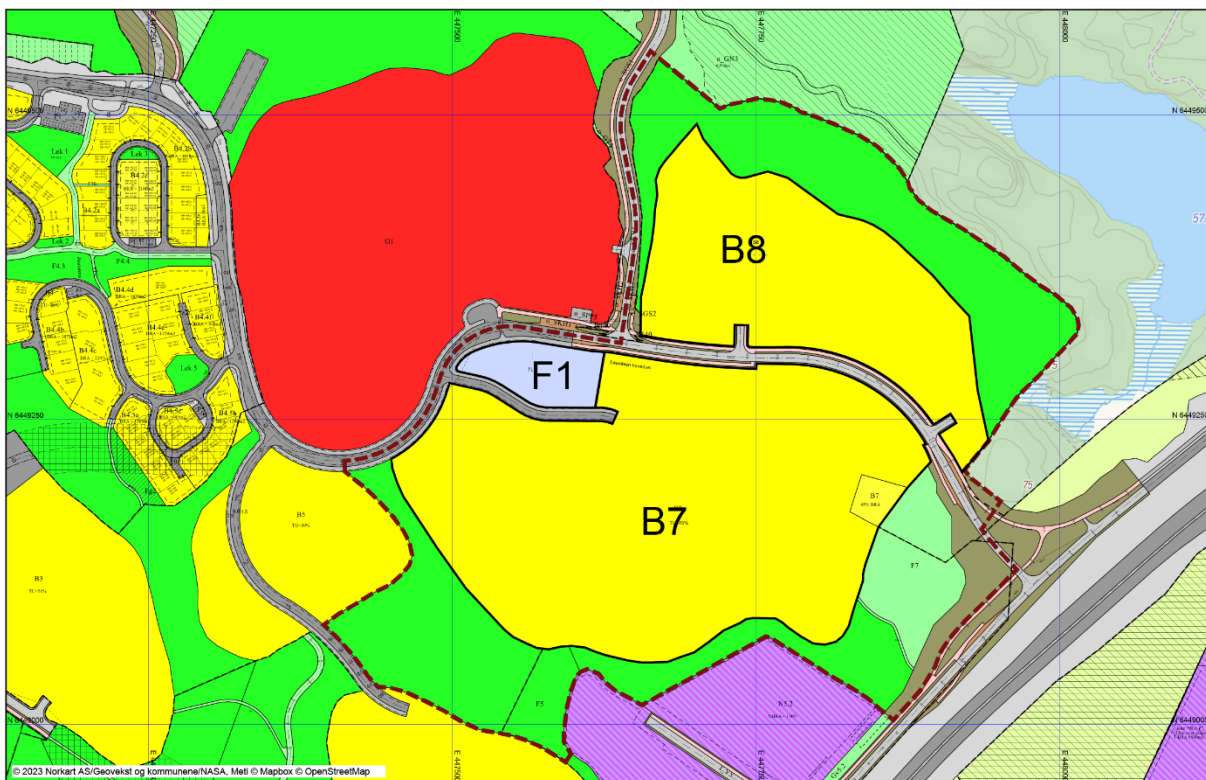
I kommunedelplanen, vedtatt av bystyret i møte 01.06.2016, ble Hamrevann-området koblet til Lauvåsen hovedvei. Ut over at påkoblingen tilfører mer trafikk til Lauvåsen hovedvei, får den ingen direkte konsekvenser for utbygging av felt F1, B7 og B8, men gir mulighet for en mer sentral plassering av nærbutikken ved flytting av F1 til krysset mellom

Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien. Adkomsten til Hamrevann-området ble ferdigstilt høsten 2022.

Kommunedelplan for Sykkelekspressveg i Kristiansand (planid 1402)

Kommunedelplanen ble vedtatt av bystyret i møte 16.09.2015 (Sak 129/15) og gjelder strekningen fra Dyreparken til Andøykrysset. Østre del av foreslått planområde for felt B7 berører planlagt sykkelekspressvei (delstrekning Skjøringsmyra - Timeneskrysset). Sykkelekspressveien er planlagt med bredde på 4,0 m sykkelveg og 2,5 meter fortau i kommunedelplanen, med justeringsmuligheter til 3,5 m sykkelveg og 2,0 meter fortau i de neste planfasene (med små avvik). Det betyr en utvidelse fra dagens gang- og sykkelvei til gang- og sykkelvei med fortau. Utvidelsen vil ikke få negative konsekvenser for utbygging av felt B7 på Lauvåsen da arealutvidelsen kun berører areal allerede regulert til hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.4 Gjeldende regulering



Figur 6 Utsnitt av regulert situasjon i området vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiplede linje)

Området omfattes av reguleringsplan 804 for Lauvåsen boligområde, vedtatt av bystyret i møte 31.05.2006. Reguleringsplanen stiller krav om at det utarbeides bebyggelsesplan før området kan bygges ut, dvs. detaljregulering iht. pbl 2008. Det stilles krav om at detaljreguleringen skal redegjøre for tomtedeling og byggegrense, bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder og takform, parkeringsplasser, garasjer, atkomstveier og interne gangveier, lekeplasser, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, terrenginngrep og planeringshøyder, tiltak for lokal håndtering av overflatevann, samt støyskjermingstiltak og evt. sikringstiltak. Reguleringsplanen åpner for at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering kan foretas utfyllende endringer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

Felt B7 er på 70,0 daa og er i gjeldende plan regulert med en utnyttelse på 45%-TU. Det gir et maksimalt utbyggingspotensiale på 31.500 m²-BRA innenfor felt B7. Intensjonen med planarbeidet er legge til rette for etablering av rundt 160 boenheter. Det gir et teoretisk snitt på i underkant av 200 BRA pr bolig.

Felt B8 er på 36 daa og er regulert med en utnyttelse på 35%-TU. Feltet vurderes tilrettelagt for ca 80 boenheter, fordelt på eneboliger i rekke og lavblokk-bebyggelse.

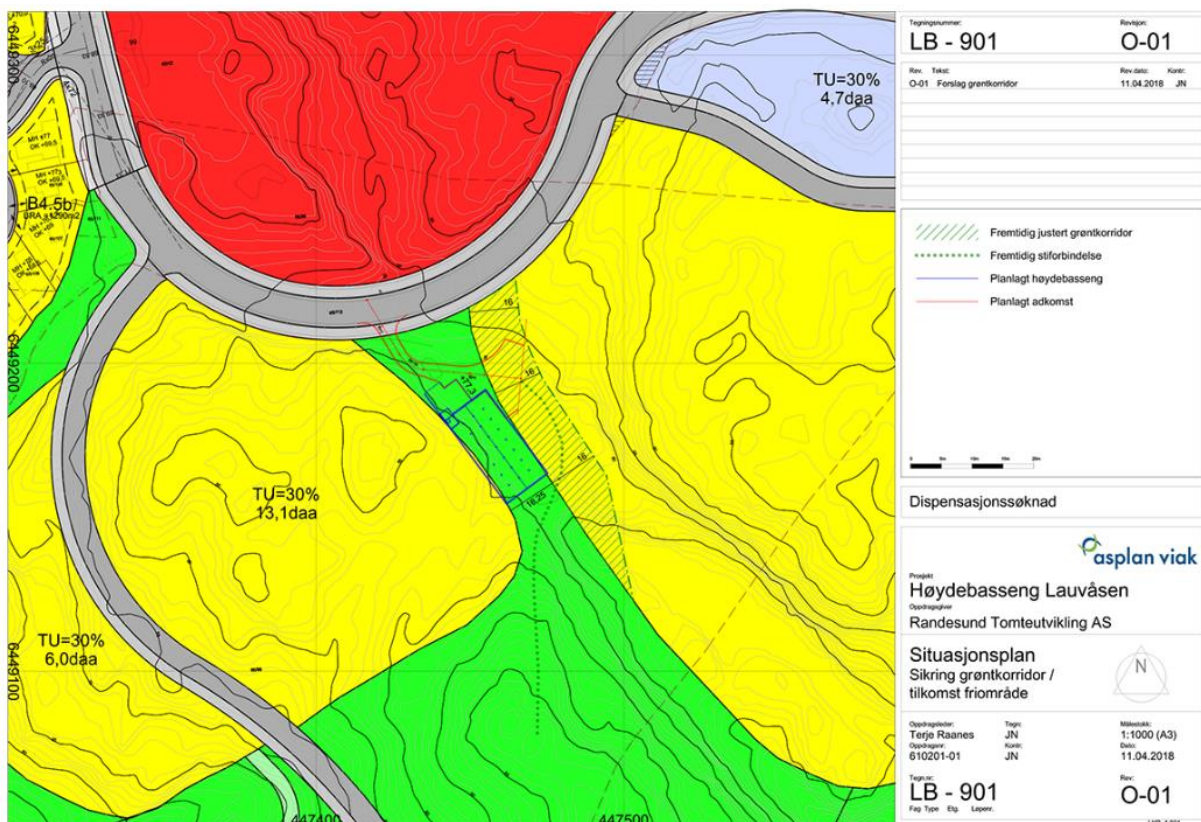
Felt F1 er på 4,63 daa og er regulert til forretning. Området kan benyttes til etablering av forretning og offentlige funksjoner. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 1500 m².

Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor områdets begrensning. Felt F1 eies av annen aktør enn forslagsstiller, men det er innledet dialog om flytting av F1 til området nordøst for krysset Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien (jf. avsnittet under).

Fra Lauvåsen hovedvei er det regulert og bygd ny forbindelse / hovedadkomst (samlevei) til planlagte utbyggingsområder 1A og 1B på Hamrevann i nord, Denne veiforbindelsen (Gullvingeveien) ligger mellom felt O1 og felt B8 i reguleringsplanen for Lauvåsen boligområde (plan 804). Detaljregulering av felt 1A og 1B på Hamrevann (planid 1492) ble vedtatt av bystyret i møte 11.12.2019.

Det var opprinnelig regulert tunnelforbindelse under felt B7 på Lauvåsen. Forbindelsen ble regulert bort som mindre endring, godkjent administrativt i vedtaksbrev av 06.02.2012.

4.5 Dispensasjon og tillatelse til bygging av høydebasseng i friområde



Figur 7 Situasjonsplan som viser sikring av grønn korridor ifbm. søknad om dispensasjon i 2018

Helt vest i foreslått planområde for detaljregulering av felt B7 er det bygd høydebasseng som er overtatt og driftes av kommunen. Høydebassenget, som betjener bebyggelse i

lavereliggende områder, ligger på arealer regulert til friområde. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplan ifbm. søknad om tillatelse (jf. kommunens referanse 201803065-10/GTD). Tiltaket var i strid med reguleringsplanens arealformål, samt detaljplankrav og var avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Som vilkår i tillatelsen ble det satt at detaljregulering av felt B7 må sikre atkomst til friområdet ved å regulere en del av B7 til grønnstruktur (som vist i figur 7).

4.6 Planer under arbeid

Detaljregulering av Lauvåsen oppvekstsenter (planid 1300)

Det ble i 2011 igangsatt planarbeid med detaljregulering av Lauvåsen oppvekstsenter (planid 1300). I Kristiansand kommune sitt planregister WebPlan er status for denne detaljreguleringen satt til «*Uaktuell/trukket*».

Norconsult gjennomførte på vegne av Kristiansand kommune i 2021 en utredning av skolestruktur og bydelshus i Hånes byområdet. Norconsult anbefalte i sin rapport at ungdomstrinnet på Tveit og Hånes samles på en felles ungdomsskole på Lauvåsen, der det også bygges idrettshall. Barnetrinnet på Hånes foreslås lokalisert samlet på Brattbakken. Bydelshuset foreslås som del av barneskolen på Brattbakken.

Saken var ute på høring ved årsskiftet 2021/2022 og var til behandling i Bystyret i møte 28.09.2022. Kommunedirektøren sin innstilling var at «*Ungdomstrinnet på Hånes og Tveit samlokaliseres i ny felles ungdomsskole for 385 elever med idrettshall på Lauvåsen-tomta*» (jf. vedtakspunkt 2). Felt O1 på Lauvåsen kan iht. reguleringsplan 804 for Lauvåsen boligområde «*bebygges med skoler, barnehager, grendehus, kirke/forsamlingshus, offentlig tilbud innenfor helse- og sosialsektor, og evt. annen offentlig virksomhet som kommunen bestemmer*» (jf. bestemmelse §2D1).

I økonomiplanen for 2023-2026, behandlet av bystyret i møte 15.12.2022, står det på side 65 og 123 at: «*Det er lagt inn til sammen 530 mill. kr til skolestruktur i Hånesområdet i perioden. Dette muliggjør planlegging i form av tomtekjøp, regulering og prosjektering i 2023 og 2024 og byggestart av ungdomsskolen tidlig i 2025. Skolen ferdigstilling i 2026. Byggestart på barneskolen vil da kunne komme rundt 2026/2027, forutsatt at nødvendige midler legges inn ved senere rullinger. Det samlede prosjektet er svært omfattende og vil kreve grundig planlegging. Reguleringsprosesser tar normalt ca. ett år og nødvendig planlegging og prosjektering tar ett til to år. Noe planlegging kan gjøres parallelt med prosjektering*». Plankravet om detaljregulering (jf. bestemmelse §1C) gjelder også felt O1.

Detaljregulering Lauvåsen, felt O1 (planid 1629)

Kristiansand kommune meldte 17.03.2023 oppstart detaljregulering av felt O1 på Lauvåsen. Formålet med reguleringen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane og barnehage. Terrengebearbeiding og innpassing av bygninger, bane, uteoppholdsarealer og internveier er sentralt i arbeidet.

Planen er en oppfølging av bystyrets vedtak 26.10.2022 av skolestruktur i bydel Hånes (skole og idrettshall). I tillegg legges til rette for andre tiltak som er beskrevet i kommunale behovsplaner mm. Det er som del av planarbeidet gjennomført arkitektkonkurranse for planlagte bygg og anlegg.

Reguleringsendring av deler av Sørlandsparken-næringsparken (planid 893 E10)

Det er igangsatt omregulering av deler av Sørlandsparken, rett øst for E18. Hensikten med planendringen er å omregulere et areal avsatt til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan til motorsportanlegg i tråd med eksisterende bruk og tidligere gitte dispensasjoner.

Randesund Tomteutvikling sendte innspill til oppstartsvarselet og ba om at:

- Det ble dokumentert at planlagt utvidelse ikke vil medføre økt støybelastning for fremtidige boliger i B6 og B7 på Lauvåsen.
- Støytiltak med tilhørende bestemmelser må avklares og sikres i reguleringsendringen.
- Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av støytiltakene ved utbygging av motorsportanlegget.

Planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.03.2023 til 29.04.2023. Forslaget har pt. ikke vært oppe til sluttbehandling i bystyret. Det er utarbeidet støyrapport for motorsportsenteret, men det er ikke stilt krav om støyskjerming av anlegget.

Detaljregulering for hamrevann felt 1D (planid 1615)

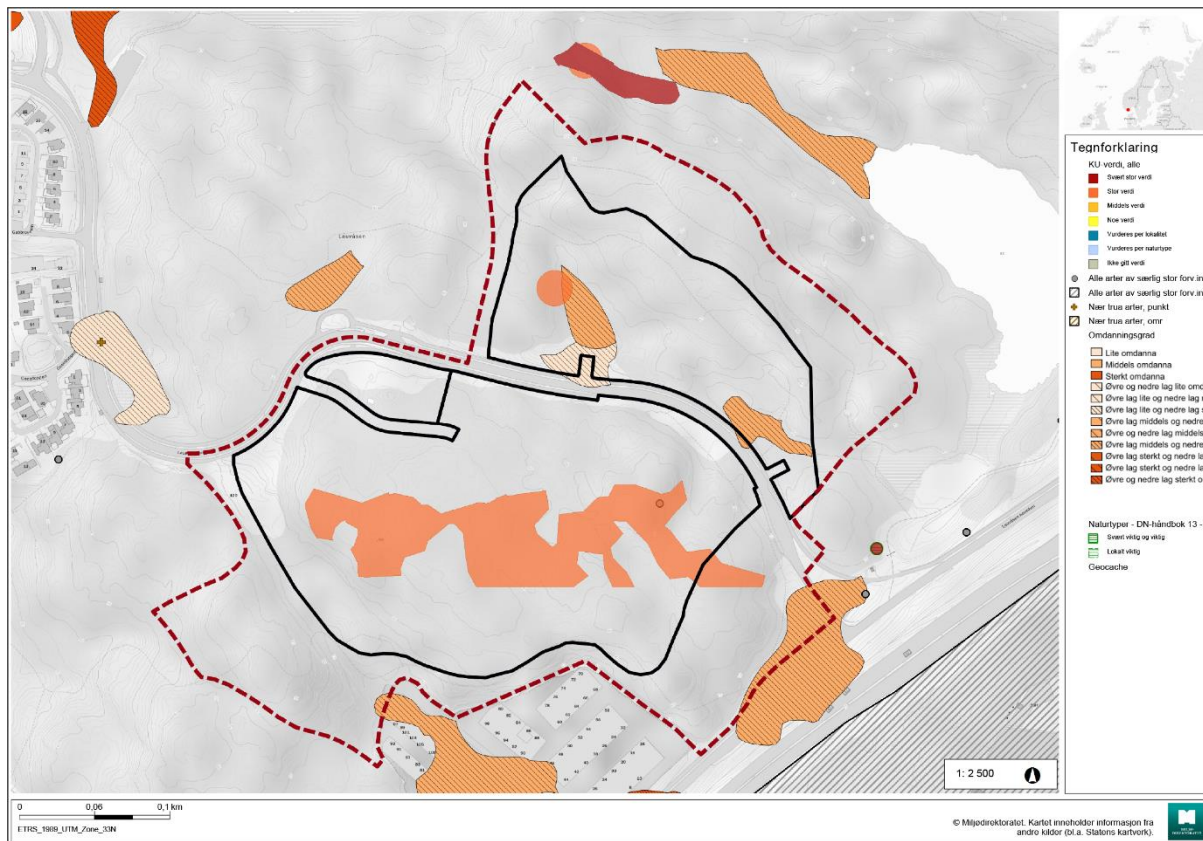
WSP har i brev av 25.04.2023 meldt oppstart detaljregulering av felt 1D ved Hamrevann. Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av inntil 500 boliger innenfor felt 1D og resterende del av feltene 1A og 1B på Hamrevann. Området ligger nord for Lauvåsen og nord for pågående utbygging av Hamrevann, felt 1A og 1B og vil være en naturlig forlengelse av sistnevnte områder. Visjonen for planen er å utvikle et bærekraftig boligområde, der natur- og klimahensyn spiller en vesentlig rolle. Det er ønskelig å gjøre minst mulig inngrep i naturen, og at bebyggelse og infrastruktur tilpasses eksisterende terreng og natur.

Planen og planarbeidet medfører ingen konsekvenser for planlagt utbygging av felt F1, B7 eller felt B8 på Lauvåsen.

5 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h

Det er ikke registrerte kulturminner, Sefrak-bygg eller andre kulturmiljøinteresser knyttet til planområdet. Det er iht. NVE Atlas heller ingen angitte aktsomhetsområder i direkte tilknytning til planområdet, hverken mht. flom, skred eller marin leire.

5.1 Naturmiljø



Figur 8 Registrerte naturtyper og myrer, samt arter av nasjonal forvaltningsinteresse (kilde: Naturbase kart) vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiplet line) og gjeldende byggeområde B7 (sort heltrukket linje)

Iht. Naturbase ble det i 2019 registrert område med gammel furuskog med gamle trær (NINFP1910010604). Skogen ble gitt følgende tilstandsbeskrivelse: «Lokaliteten er av moderat størrelse og har dermed moderat verdi for artsmangfold. Det finnes noe stor stående og liggende dødved i arealet, men ingen registrerte rødlistearter». Skogen, som ligger innenfor det som er regulert til byggeområde, er senere blitt hogd ned, slik at denne naturlokaliteten er blitt sterkt redusert.

Det er også registrert en hul eik (NINFP1910010609) med stor verdi innenfor delfelt B8. Eika står i skogsmark med et lite busksjiktdekk, og har dermed tilstandsværdien 'god'. En omkrets på 200-250 cm gir moderat verdi for artsmangfold. Eika ble gitt følgende beskrivelse: «Eika har glatt bark, er ikke synlig hul og det er ikke funnet rødlistearter på treet». Eika står i et dalsøkk som planlegges fylt opp og planert, og vil trolig være vanskelig å bevare.

Iht. markslagkart fra Nibio er det registrert flere myrer i nærheten av og i randsonen til foreslått planområde. Disse myrene er blitt sterkt omdanna i løpet av de siste 20 årene. Dette er områder som i hovedsak er regulert til bebyggelse og anlegg og som er blitt

bygd ut ifbm. utbyggingen på Lauvåsen (boligområde B4 i nordvest, næringsområdet N5 i sør, Lauvåsen hovedvei i nord og øst, samt bygging av ny 4-felts E18 i øst).

Det er registrert enkelte observasjoner av arter av nasjonal interesse i området. Innenfor felt B7 er det gjort to observasjoner (01.04.2019 og 06.11.2020) av fuglearten musvåk (*Buteo buteo*). Innenfor felt N5 og flere steder langs Lauvåsen hovedvei er insektarten arminspinner (*Tyria jacobaeae*) blitt observert. Nordvest for felt B7, ved avkjørselen til Gneistoppen i B4, ble et eksemplar av amfibiarten slettsnok (*Coronella austriaca*), som er en nært trua art (vist som brunt kryss), observert 14.09.2020.

5.2 Friluftsliv/bruksinteresser

Intensjoner og føringer fra overordna utomhusplan for Lauvåsen, vedtatt av Byutviklingsstyret i møte 21.09.2007, vil bli søkt ivaretatt og sikret i planforslaget. Dette omfatter planlagte og tilrettelagte stiforbindelser, samt aktuell oppfylning av daldraget sørvest for felt B7.

I tilknytning til utbygging på Lauvåsen er det etablert en tur-/hinderløype (vist med grønn prikket linje i figur 3): Eksisterende løype vil bli opprettholdt og integrert i planlagt utbygging.

I reguleringsplan for felt 1A og 1B på Hamrevann (planid 1492) er det tilrettelagt for bygging av tursti/-veinett på Hamrevann. Det er regulert inn turvei i daldraget nord for felt B8 på Lauvåsen. Det vil bli tilrettelagt for at stiforbindelser og grønnstrukturen på Lauvåsen kobler seg til planlagt turveinett og grønnstrukturen på Hamrevann.

6 Samfunnssikkerhet, jf. § 1i

I alle reguleringsplaner skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering. Ifbm. dette planarbeidet benyttes kommunens sjekkliste for risiko og sårbarhet i plansaker. Planlagte tiltak vurderes å ikke være spesielt risikoutsatt eller kunne få innvirkning på spesielle samfunnskritiske funksjoner, men dersom det er forhold som avdekkes vil disse bli nærmere vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen.

7 Varsel om oppstart, jf. § 1j

Varsel om oppstart kunngjøres i Fædrelandsvennen, på kommunens nettsider og sendes til adresseliste tilsendt fra plan og bygg.

8 Medvirkning, jf. § 1k

Feltene og tilgrensende regulerte friområder eies av forslagsstiller, så det er det parter som direkte berøres av planlagt utbygging. Behovet for medvirkning ut over avklaring med direkte berørte grunneiere og regionale høringsparter, vurderes underveis i planprosessen.

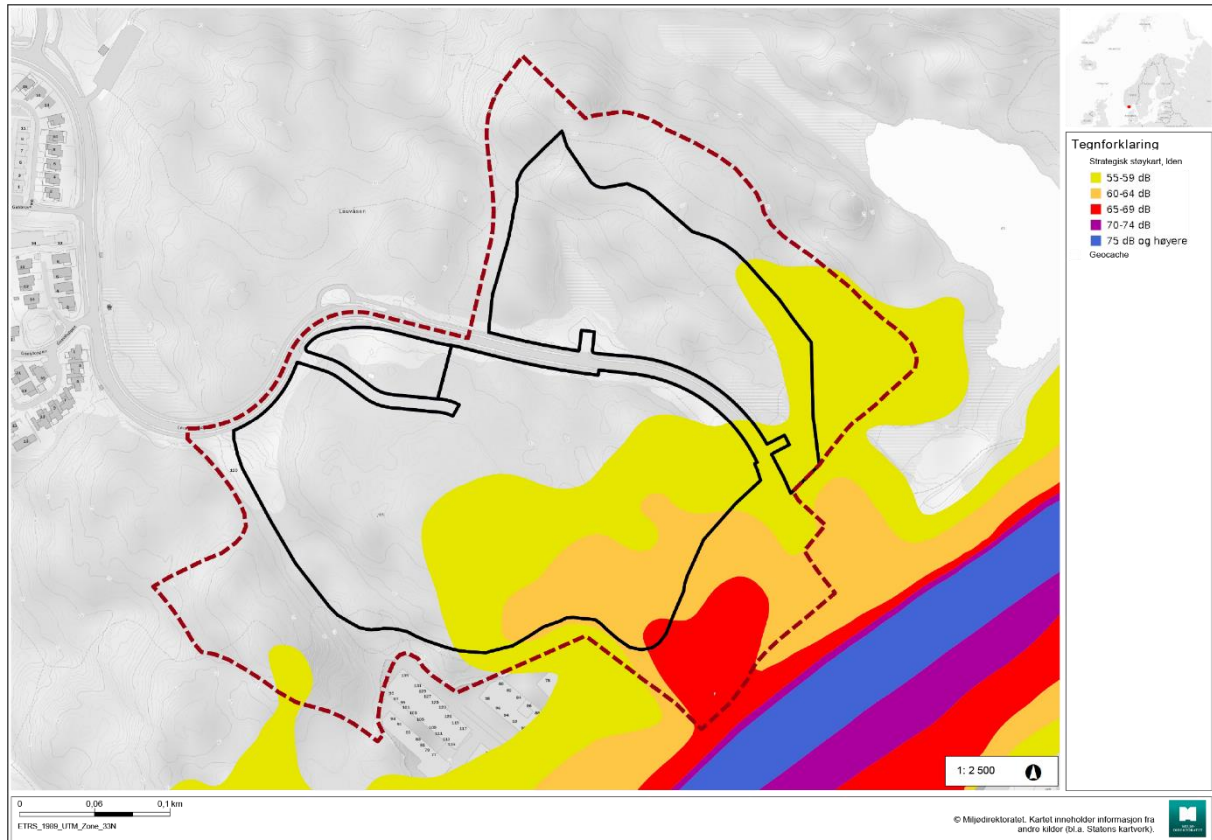
9 Konsekvensutredning, jf. § 1l

I og med at det planlegges for boliger i tråd med overordna planer vurderes planen og ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

10 Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Ut over plan- og bygningslovens krav om utarbeiding av ROS-analyse vurderes det å være behov for fagnotater knyttet til håndtering av støy fra E18 og fra Skibåsen motorsportanlegg, samt håndtering av overvann ifbm. utbygging av felt F1, B7 og B8.

10.1 Støyberegning



Figur 9 Beregnet støysonekart (gul og rød sone) knyttet til trafikken på E18 (hentet fra Naturbase kart) vist med foreslått planavgrensning (mørk rød stiplet line) og gjeldende byggeområde B7 (sort heltrukket linje).

Statens vegvesen sine generelle støyberegninger viser at deler av planområdet har støynivåer over 55 dB.

I gjeldende reguleringsplan for Lauvåsen boligområde (planid 804) er det i bestemmelse §5 stilt rekkefølgekrav om at: «Støyskjerming av skandinaviske trafikksenter skal utføres samtidig med utbygging av første delfelt». Det vil bli utført beregninger som avklarer utforming og plassering av påkrevde tiltak.

10.2 Overvannshåndtering

Deler av felt B7 og B8 hørte opprinnelig topografisk inn under nedbørsfeltet til Vesvann, som iht. kommuneplanen arealdel er avsatt som en av flere krisevannskilder. Drikkevannskildene skal tas hensyn til og beskyttes. Overvann fra utbygde områder på Lauvåsen skal derfor ikke ledes til Vesvann. Etter utbygging av Lauvåsen hovedvei drenerer alt overvann fra planområdet mot eksisterende fordrøyningsmagasin under N4 med utslipp til Timenesbekken. Delområdet F1, B7 og B8 antas å måtte fordrøye overvannet innenfor tiltaksgrensen, men siden utslippet drenerer ned til eksisterende fordrøyningsmagasin, så må dimensjoneringen og effekt av ny og eksisterende

fordrøyning sees på i sammenheng. Prinsippløsninger og forutsetninger for håndtering av overvann vil bli vurdert som del av planarbeidet.

10.3 Boligtypeanalyse

Det skal gjennomføres en boligtypeanalyse, jf. kommunens tilbakemelding den 14.12.2022. I kapittel 4.4 (Boligtilbud og bomiljø) i planbeskrivelse-malen til kommunen er det krav om boligtypeanalyse:

«Ved bygging av nye boenheter skal det foretas en helhetlig analyse av boligtilbudet i planområdet med nærområde. Forslagsstiller må hente inn nødvendige data om boligtypesammensetning og beskrive dette i planbeskrivelsen.

Valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer skal vektlegge forhold som boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, hvilke boligtyper som er underrepresentert, befolkningssammensetning og levekår i bydelen, og hvilke muligheter for eie eller leie som finnes i bydelen. Utbyggingsprosjekter skal bidra til et aldersvennlig og inkluderende bomiljø og legge til rette for hverdagsmøter gjennom felles- eller deleløsninger.

Antall boenheter, leilighetsstørrelse og -fordeling og boligmiljø/ bokvalitet må beskrives. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand».

Tabellen under gir oversikt over boligtyper og antall boenheter innenfor regulerte felt på Lauvåsen. Selve boligtypeanalysen vil bli gjennomført som del av planarbeidet.

Tabell 1 Oversikt over regulerte boligtyper tilknyttet reguleringsplan 804 for Lauvåsen boligområde

Felt	Areal	Leilighet	Rekkehus	Kjeda bolig	Frittlig. enebolig	Mulig ekstra enhet	Sum	Planvedtak
B3								Ikke vedtatt
B4	42,4	101	12	-	71	-	184	08.04.2010
B5								Ikke påbegynt
B6								Ikke påbegynt
B7								Påbegynt
B8								Påbegynt
B9	8,2	-	-	-	12	8	20	09.04.2014
B10	27,6	-	-	53	-	20	73	09.04.2014
B11	36,1	-	17	63	9		89	31.01.2018
B12	14,0	-	-	-	21	6	27	09.04.2014
B13	19,1	28	4	24	-	12	68	09.04.2014
Sum	147,5	129	33	140	113	46	461	