

Planinitiativ for detaljregulering av Langenesåsen del 2, boligområde i Kristiansand kommune

Til:	Kristiansand kommune, Plan og bygg v/ Ariane Bekk Norstad	Fra:	ViaNova Kristiansand AS v/ Even F. Lorentsen
Dato:	21.12.2022	Referanse:	4398
Rev.:		Rev.dato:	

1. Generelt

1.1 Innledning

ViaNova Kristiansand AS skal på oppdrag for Repstad Eiendom AS v/ Ole Johan Bueklev utarbeide forslag til detaljregulering for Langenesåsen del 2 boligområde, jf områdereguleringsplan for Øygardsheia nord (planID 201601). Det er gjennomført første kontaktmøte den 28.06.2022 med Kristiansand kommune. Det vises til eget referat.

1.2 Tiltakshaver

Repstad Eiendom AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Postboks 983, 4682 Søgne

Tiltakshavers representant er Ole Johan Bueklev

Telefon: 917 74 747

e-post: ole@repstadeiendom.no

1.3 Forslagsstiller

ViaNova Kristiansand AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Gyldenløves gate 1C, 4611 KRISTIANSAND

Telefon: 38 12 08 50

Kontaktperson i ViaNova Kristiansand AS er Even F. Lorentsen

Telefon: 91655848

e-post: even.lorentsen@vianova.no

2. Formålet med planen

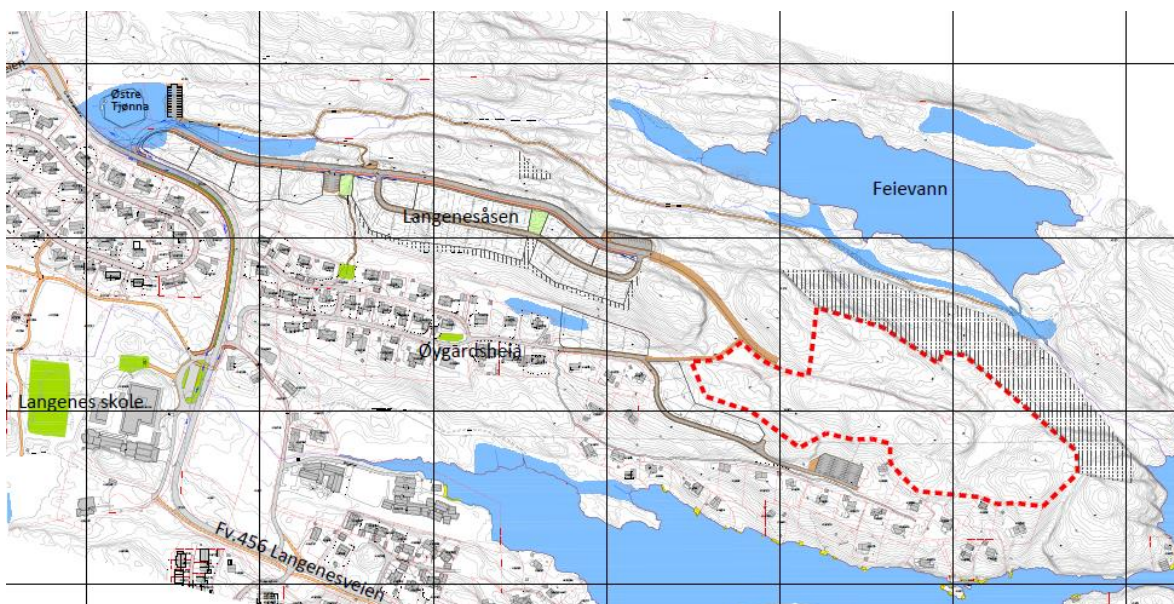
Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for nye boliger med tilhørende infrastruktur, som er i tråd med overordnet områderegeringsplan. Det vil også i planarbeidet bli rettet fokus på terrengtilpasning og rekreasjon. Høyspentlinje legges i bakken som jordkabel. Aktuelle formål vil være boligbebyggelse, samferdsel (veg, parkering, fortau) og lekeplass.

3. Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet

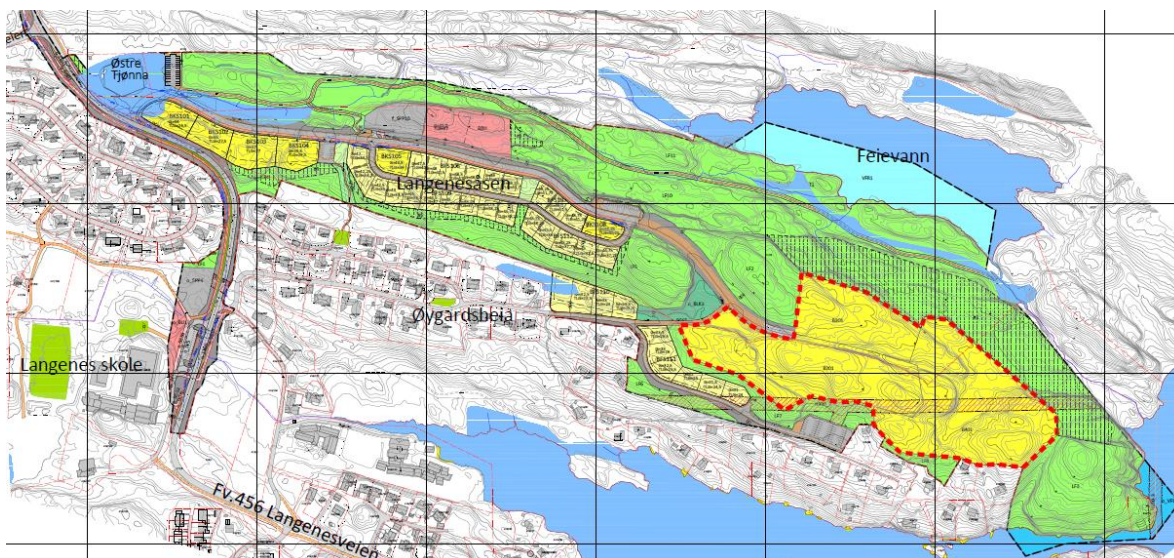
Avgrensningen av planområdet fremgår av vedlagte kart, figur 1, og omfatter i hovedsak følgende eiendommer: gnr/bnr 416/2 og 417/3 m.fl.

Planen vil i liten grad påvirke omkringliggende eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Det nye boligområdet er en forlengelse av tilstøtende boligområde som nå er under etablering. Atkomstveien frem til området er grovplanert. Denne vegen er en blindveg og har lite trafikk. Det er kort avstand til hovedvegen i nærområder, fv. 456 (Langenesveien). I umiddelbar nærhet ligger Langenes skole, som har trygg atkomst for myke trafikanter. Snarveger er regulert og etablert i nærområdet for myke trafikanter.

Det er etablert nye vann- og spillvannsledninger i tilstøtende boligfelt i vest. Det er også tilrettelagt for strøm i nærområdet, som ligger frem til feltet.



Figur 1: Forslag til planområdets avgrensning, rød stiplet linje



Figur 2: Forslag til planområdets avgrensning, rød stiplet linje, med underliggende områderegulering

4. Planlagt bebyggelse

Overordnet plan «Områderegulering for Øygardsheia nord» åpner for ny boligbebyggelse i feltbetegnelsene B201, B301 og B401. Det nye planforslaget legger i hovedsak opp til småhusbebyggelse med en blanding av eneboliger, enebolig i rekke, to-mannsboliger og fire-mannsboliger, Alle boligene planlegges med flatt tak.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planprosessen er i et tidlig stadium. Variert småhusbebyggelse med god terrengtilpasning vektlegges. I h.h.t. overordnet plan åpnes det for maksimalt 80 boenheter, fordelt på boligfeltene B201, B301 og B401. Krav til høyder kan variere, men en tar sikte på bebyggelse på 2 etasjer over planert grunn. Vurderer U-grad på BYA 40%. Det vises til konseptskisser nedenfor, som viser prinsippet med mulige boligtyper.



Figur 3: Konseptskisse for boligområdet med forskjellige boligtyper (eneboliger, enebolig i rekke, to-mannsboliger og fire-mannsboliger)

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

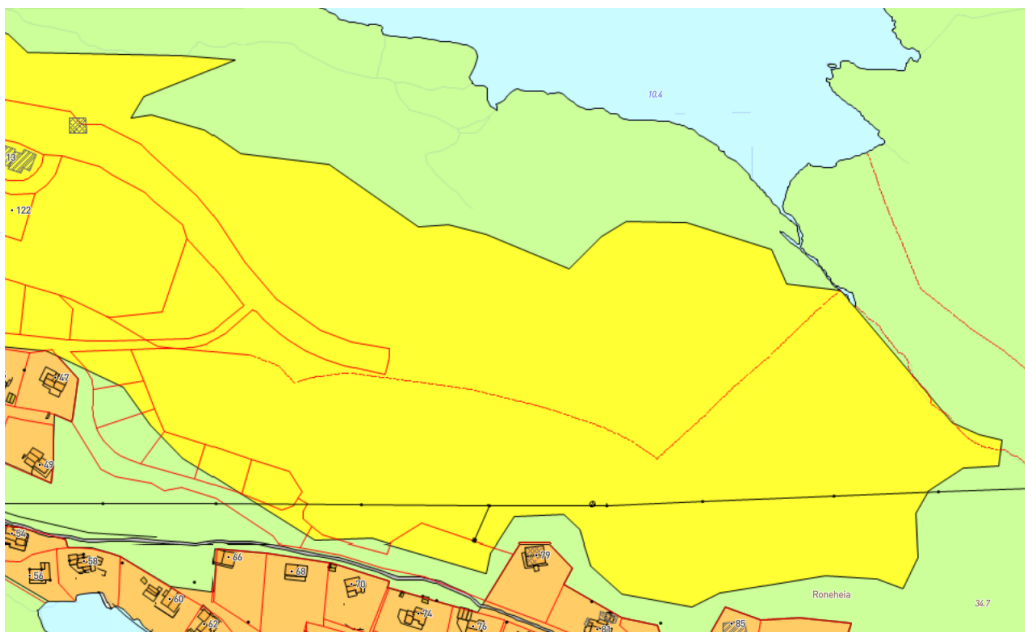
Tiltakshaver ønsker å utvikle boligområdet som er regulert i områdereguleringsplanen. Området har meget god nærhet til infrastruktur, og boligfeltet utgjør siste utbygging av området. Det er godt utbygde g/s-veger i nærområdet. I umiddelbar nærhet ligger Langenes skole og barnehage. Lokal matbutikk ligger på Langenes og det er kollektiv rute som kjører på Langenesveien med stopp rett ved feltet. Dette vil gi god miljøgevinst. Det er store rekreasjonsområder tilstøtende planområdet i bakenforliggende skogsområder og kort veg til sjøen mot sør. Selve planområdet er i mindre grad benyttet til rekreasjonsområde. Ny bebyggelse ligger sørvendt og tomtene vil være solrike med mye lys. Boligutbyggingen vil være til liten sjenanse for nærområdet, og vil styrke området Langenes som tettsted i forhold til skole, nærbutikk og kollektivt. Utbyggingsområdet blir lite eksponert fra Ytre Kilen og Langenesveien.

7. Forholdet til overordnede planer

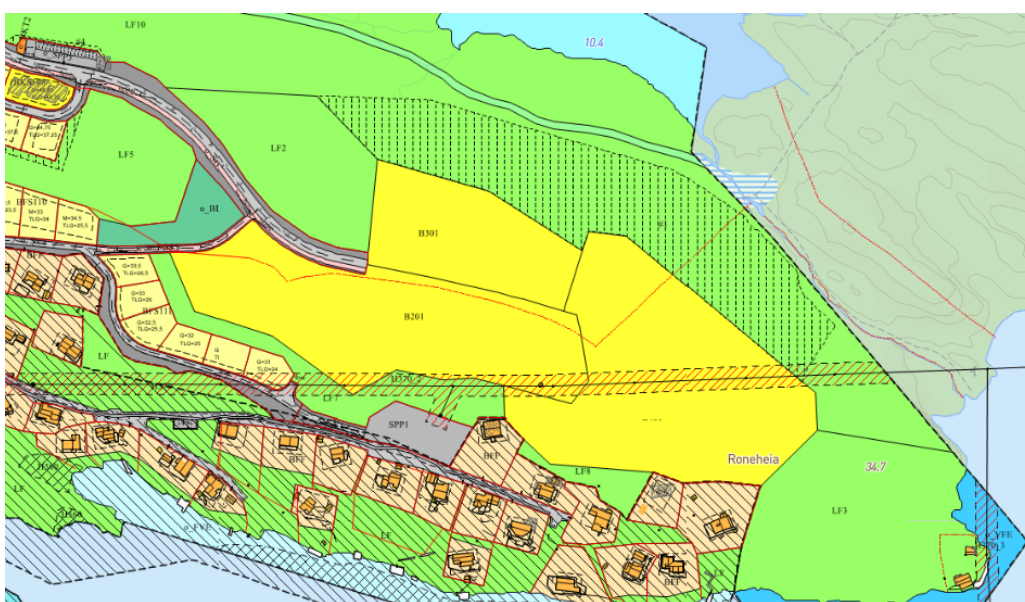
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (vedtatt 28.02.2019) er arealene avsatt til «boligbebyggelse framtidig».

I områdereguleringsplan for Øygardsheia nord (vedtatt 19.12.2019, planID 201601), er arealene regulert til «boligbebyggelse». Overordnet plan gir føringer for ny boligbebyggelse, infrastruktur og grønstruktur. Det er ingen disens mellom tiltenkte tiltak og overordnet plan.

Planområdet er ikke i konflikt opp mot dyrket mark eller vassdrag.



Figur 4: Utsnitt gjeldende kommuneplans arealdel (2018-2030)



Figur 5: Utsnitt fra gjeldende områderegulering, feltområde B201, B301 og B401

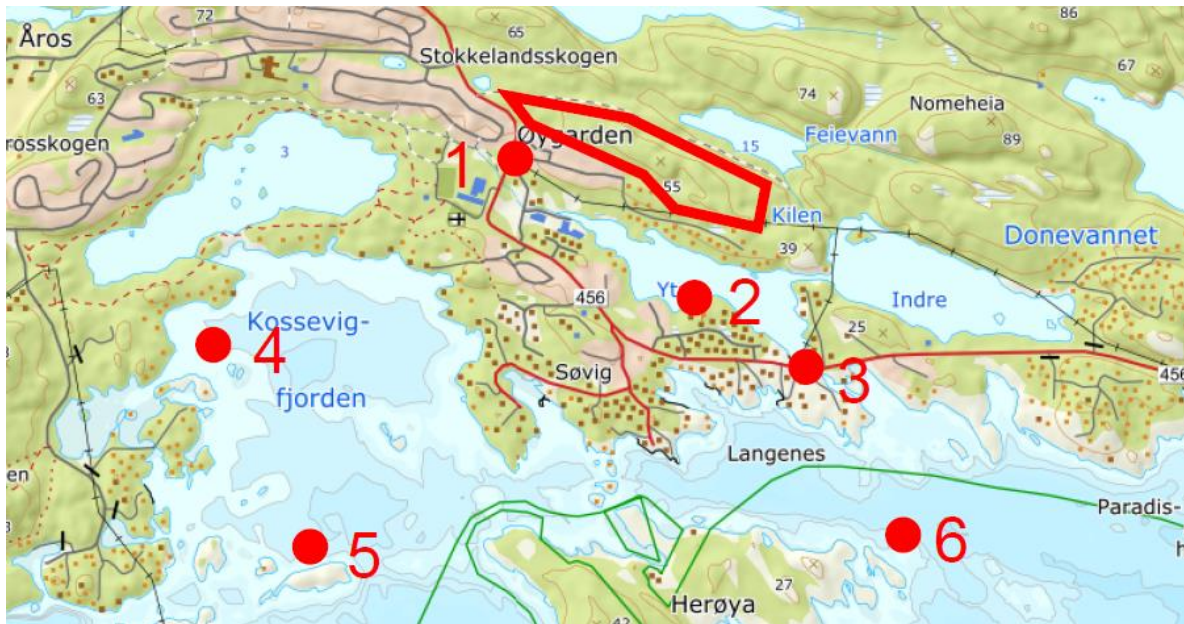
8. Tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapet er i hovedsak en åsrygg i retning vest-øst som skråner ned mot Ytre Kilen i sør og til Feievann i nord, med påstående trær og vegetasjon. I forbindelse med overordnet plan (områderegulering), ble det gjennomført landskapsvurdering. Denne ligger til grunn for disponering

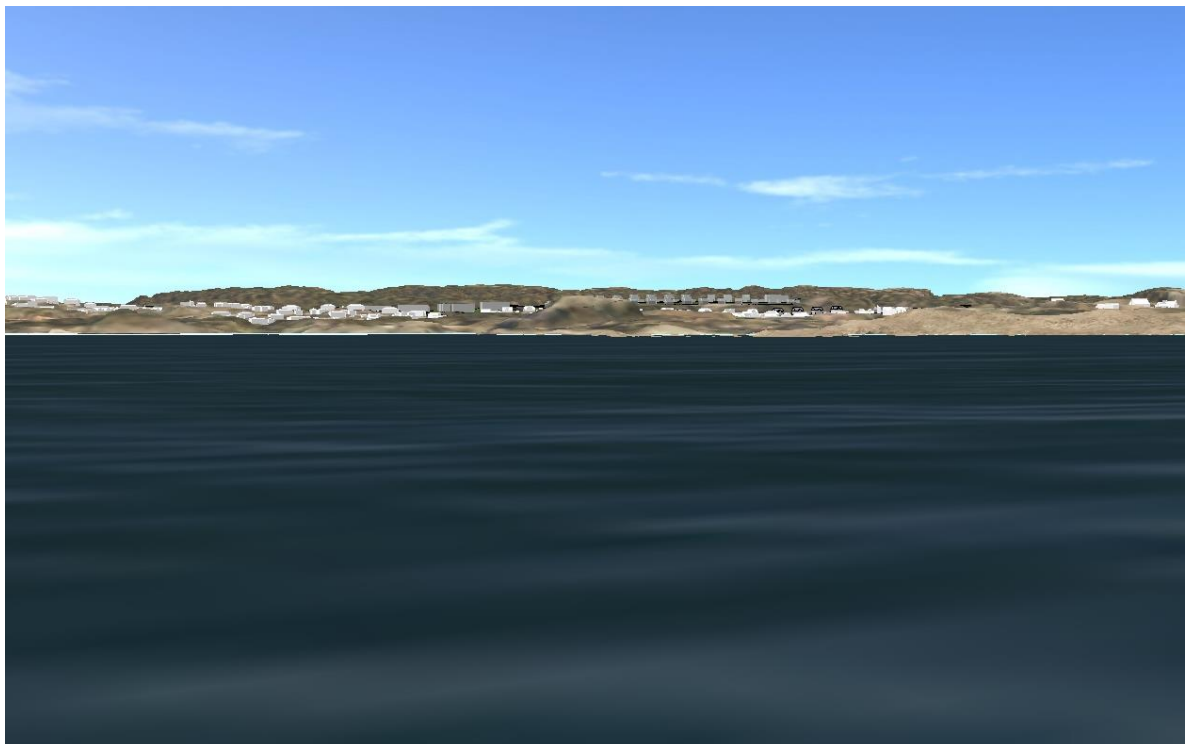
av arealer til boligbebyggelse og friluftsføremål i områdeplanen. Topografien i området og plassering av ny bebyggelse, vurderes slik at overvannet vil følge i de "naturlige løpene" som allerede eksisterer i og utenfor byggeområdet. Ny bebyggelse tilstrebes å legges mykt i terrenget, og med mindre bruk av murer. Vest for planområdet ligger eksisterende boligområde «Langenesåsen» (som bygges nå). Mot vest/sørvest ligger eksisterende boligområde «Øygardshei». Mot sør ligger eksisterende hytteområde «Øygardsheia syd». Øst og nord for planområdet ligger eksisterende skogsområde som er regulert til friluftsføremål.



Figur 6: Skråfoto av planområdet med tilstøtende hytteområde i sør og boliger i vest, sett mot nord



Figur 7: Oversiktspunkt, bilde for fjernvirkning



Figur 8: Bilde, fjernvirkning fra punkt 5 sett mot nord

9. Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige samfunnsinteresser som berøres av planarbeidet. Omsøkt areal er i tråd med overordnet plan. Planprosessen vil ivareta barn og unges interesser, og trafikksikkerhet. Det foretas ikke vesentlige endringer i grøntstruktur i planområdet eller infrastruktur utenfor planområdet.

I h.h.t. Riksantikvarens kulturdatabase Askeladden, er det ingen fornminner innenfor planområdet, og det er utredet i områderegeringsplanen som eget notat.



Figur 8: Bilde, ny g/s-veg langs fv. 456, sett mot øst



Figur 9: Bilde, ny avkjørsel (Langenesåsen) fra boligfeltet til Langenesveien (fv. 456) og ny g/s-veg, sett mot sør

10. Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. På det nåværende tidspunkt er det ikke kjent om spesielle hensyn som må hensyntas i planområdet, foruten vurdering av overvannshåndtering.

I h.h.t. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) Atlas, aktsomhetskart, er planområdet ikke utsatt for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred eller stormflo.

11. Varsel om oppstart

Naboer og offentlige myndigheter vil bli varslet i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

12. Medvirkning

Planen berører i liten grad eksterne grunneiere eller naboer. Bebyggbart areal ligger allerede avklart i gjeldende områderegeringsplan. Berørte parter vil få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser. I oppstartsvarselet gis det også anledning til å komme med innspill til planprosessen. Forslagsstiller vil avholde møter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at innlevert planmaterieell holder nødvendig kvalitet.

13. Tidligere planprosesser og avtaler

Hele planområdet er en del av godkjent områderegeringsplan, som bl.a. omfatter krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan (denne). I forbindelse med tidligere utarbeidet områderegering er det bl.a. gjennomført vurderinger opp mot eksponering, og spesielt de kollene som nå er regulert grønne. I første byggetrinn som snart er ferdigstilt, er det tilrettelagt for infrastruktur for utbygging av hele planområdet. Overskuddsmasser i første byggetrinn er benyttet til grovplanering av deler av vegtraseen inn til B201, B301 og B401, samt utfylling av enkelte områder i B201 og B401 og i #1 området. Disse tiltakene er omsøkt og godkjent av Kristiansand kommune. I forbindelse med igangsetting av første byggetrinn er det signert utbyggingsavtale mellom utbygger og Kristiansand kommune. Denne ble underskrevet av partene den 08.12.2021. Her ligger det forutsetninger og forventninger om disponering av avsatte utbyggingsområder for nye boliger.

14. Pågående planprosess

Kristiansand kommune gjennomfører rullering av kommuneplanens arealdel. For å få en nødvendig forutsigbarhet i planprosesser, forutsetter utbygger og rådgiver at gjeldende overordnet plan og avtale speiles i videre planprosess for kommuneplanens arealdel.

15. Konsekvensutredning

Behov for konsekvensutredning er vurdert i forhold til: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017 kap. 2 og 3, samt vedlegg I og II, jf. PBL §12-3. Forslagstiller kan ikke se at planforslaget faller inn under *Forskrift om konsekvensutredninger* kap. 2 og 3 med vedlegg I og II. Planforslaget er i henhold til overordnede planer. Forhold utenfor det endelige planområdet forblir uforandret. Planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning.

16. Opparbeidelse av infrastruktur

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av detaljreguleringsplanen. Denne vil vise utforming av nye veier, parkeringsplasser, VA-anlegg og håndtering av overvann. Disse utarbeides i henhold til kommunens krav for denne typen anlegg.

17. Utredningsbehov

Som en del av planarbeidet vil følgende utredninger bli vurdert foretatt:

- Overvannshåndtering

Omfanget vil bli vurdert underveis, og eventuelle andre utredningsbehov vil bli vurdert.

18. Grunneiere i området

Planforslaget omfatter i all hovedsak tiltakshavers eiendom (416/2 og 417/3), som tiltakshaver har utbyggingsrett til, samt kommende vegareal (417/306).

19. Fremdrift

Planforslaget planlegges innsendt til 1. gangs behandling vinter/vår 2023, og ferdig i løpet av høsten 2023.