

MARS 2022

PLANINITIATIV

REGULERINGSENDRINGER FOR
AUSVIGHEIA FELT B100 MED PLANID
201209 I KRISTIANSAND KOMMUNE

ADRESSE COWI AS

Tordenskjolds gate 9

4612 Kristiansand

Norge

TLF +47 02694

WWW cowi.no

MARS 2022

PLANINITIATIV

REGULERINGSENDRINGER FOR AUSVIGHEIA FELT B100 MED PLANID 201209 I KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPDRAGSNR.	A223050
DOKUMENTNR.	1.0
VERSION	1.0
UTGIVELSESDATO	31.03.22
UTARBEIDET	DAAR
KONTROLLERT	CBOL 14.02.22
GODKJENT	DAAR 14.02.22/24.03.22/31.03.22

INNHold

1	Innledning	1-2
1.1	Hjemmel for planinitiativet	1-2
1.2	Overordnet	1-2
1.3	Formål med planen	1-2
1.4	Planområdet og virkninger av planarbeidet.	1-19
1.5	Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?	1-19
2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	2-19
2.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder	2-20
3	Konsekvenser av tiltaket	3-20
3.1	Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	3-20
3.2	Forholdet til overordnet planer og gjeldende reguleringsplan	3-20
4	Varsling av planarbeidet	4-22
4.1	Berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart	4-22
4.2	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	4-22
4.3	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	4-22
5	Forslag til fremdrift	5-22

1 Innledning

COWI AS er engasjert av Ausvigheia Eiendom AS til å gjennomføre reguleringsendringer for *reguleringsplan Ausvigheia felt B100 med planId 201209 i Kristiansand kommune*.

1.1 Hjemmel for planinitiativet

Med virkning fra 1.1.2018 er det gitt ny forskrift om behandling av private planer: Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven. I § 1 pkt a-l følger kravet om planinitiativ.

Privat forslagsstiller skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeid.

1.2 Overordnet

Navn på planarbeidet:	Ausvigheia felt B100
Forslagsstiller	Ausvigheia Eiendom AS
Fagkyndig plankonsulent	COWI AS

1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre reguleringsendringer av gjeldende plan for Ausvigheia felt B100 med planId 201209 i Kristiansand kommune.

Formålet med planendringene er i hovedsak fortetting/optimalisering av feltet, små justeringer av adkomstveier, flytting av energianlegg, endring av fortausløsning etc.

Under forrige planprosess var det en stor plan som ble utarbeidet og etter starten av utbygging av B101 har man kommet frem til at det er nødvendig med en optimalisering av område B100 for at videre utbygging skal være bærekraftig gjennomførbart.

Ved en endring på deler av feltet fra store eneboligtomter til mindre tomter og en tettere løsning som f.eks tomannsboliger, kjedehus etc vil muligheten økes for at flere, for eksempel barnefamilier, kan bosette seg i feltet.

Formålet i gjeldende plan endres ikke.

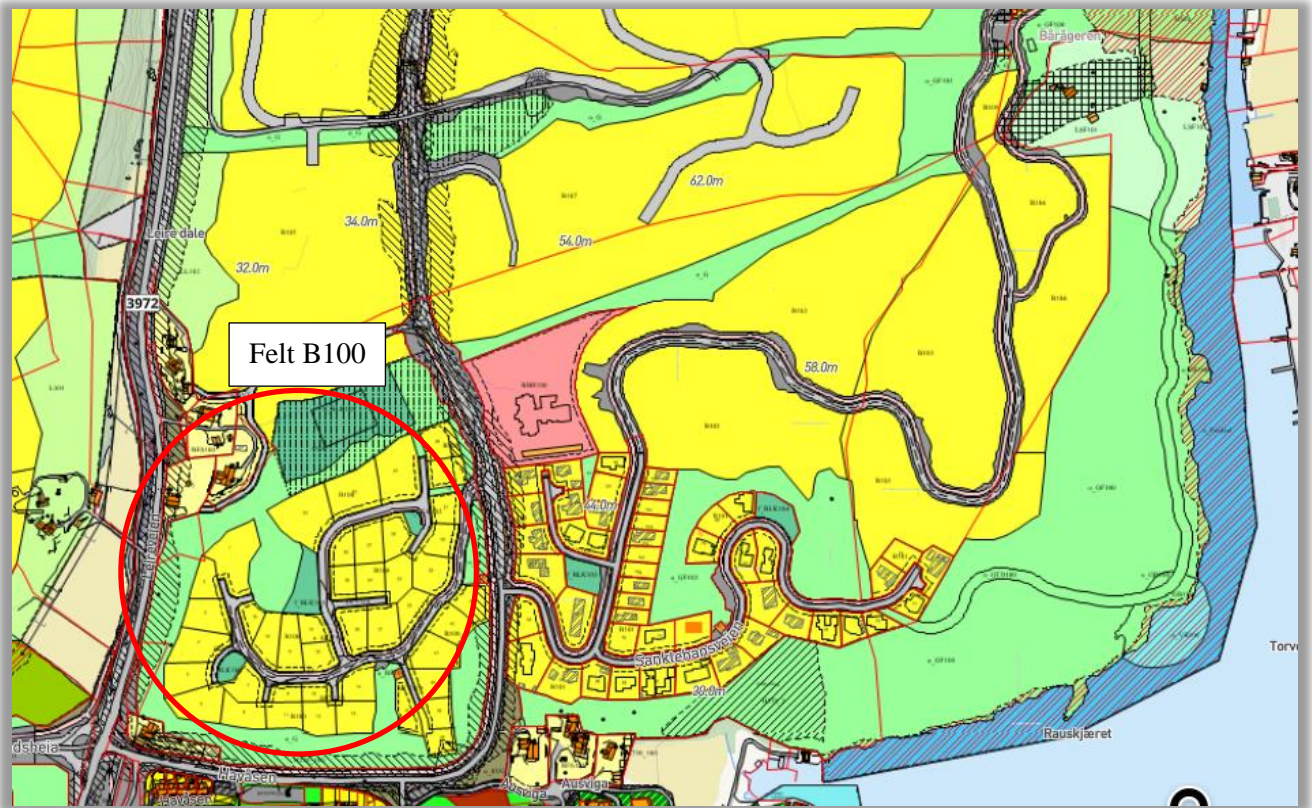


Fig 1: utsnitt av områdeplan som viser felt B100



Fig 2: utsnitt av felt B100 i gjeldende plan Gjeldende plan består av totalt 39 eneboligtomter og 4 flermannsboligtomter, totalt 43 tomter.

AKTUELLE ENDRINGER

Nedenfor er det gitt en systematisk gjennomgang av de enkelte områdene på planområdet som ønskes endret. Det er videre gitt en beskrivelse for hvorfor dette er nødvendig, og om dette vil gi noen eventuelle virkninger:

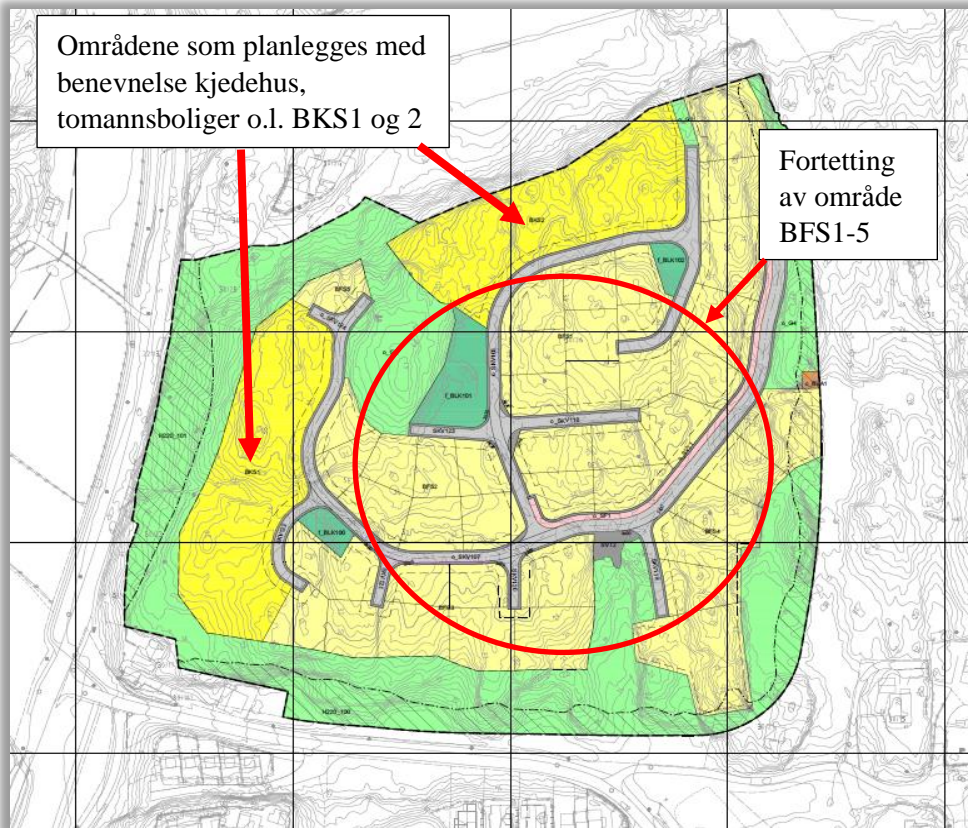


Fig 3: forslag til endring av plan for område B100. Revidert plan er foreslått med 15 tomannsboligtomter og 44 eneboligtomter, totalt 59 tomter. Forslaget innebærer en endring på at deler av planen endres til "Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse" på område BKS1 og 2 og områdene BFS1-5 som består av "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse" fortettes med 9 eneboligtomter.

Gjeldende reguleringsplan for tomt 1-6 og 32-34.

1. Antall enheter

Boliger tomt 2-6: 5 eneboligtomter

Boliger/enheter for tomt 1, 32-34: 16 enheter – 4 stk flermannsboliger

Totalt: 21 enheter.

2. Boligtyper

Tomt 2-6: eneboliger

Tomt1, 32-34: leiligheter

3. Utnyttelsesgrad

Tomt 2-6: 40%

Tomt 1, 32-34: 40%

4. Høyder:

Maks mønehøyde: 8.5m beregnet fra topp gulv

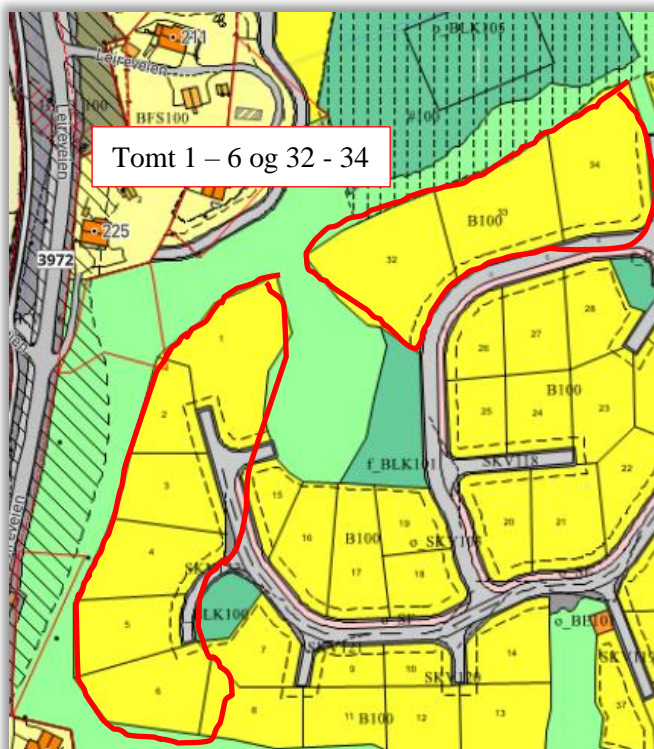


Fig 4: gjeldende reguleringsplan

Endret reguleringsplan for tomt 1-6 og 32-34, område BKS1 og 2

5. Antall enheter

Boliger/enheter for tomt 2-6: 8 tomter, 1 tomannsbolig pr tomt = 16 enheter
 Boliger/enheter for tomt 32- 34: 7 tomter, 1 tomannsbolig pr tomt = 14 enheter
 Bolig for tomt 1 = 1 enhet
Totalt: 32 enheter – som gir en økning på totalt 11 enheter

6. Boligtyper

Tomt 2-6: tomannsboliger (se forslag boligtype)
 Tomt 32-34: tomannsboliger (se forslag boligtype)
 Tomt mot nord: enebolig

7. Utnyttelsesgrad

Tomt 2-6 og 32 - 34: ca 25% i snitt ved bruk av foreslått boligtype
 Tomt mot nord: 40%

8. Høyder:

Maks mønehøyde: 9.0 m beregnet fra topp gulv – (endret med 0.5m fra gjeldende plan).

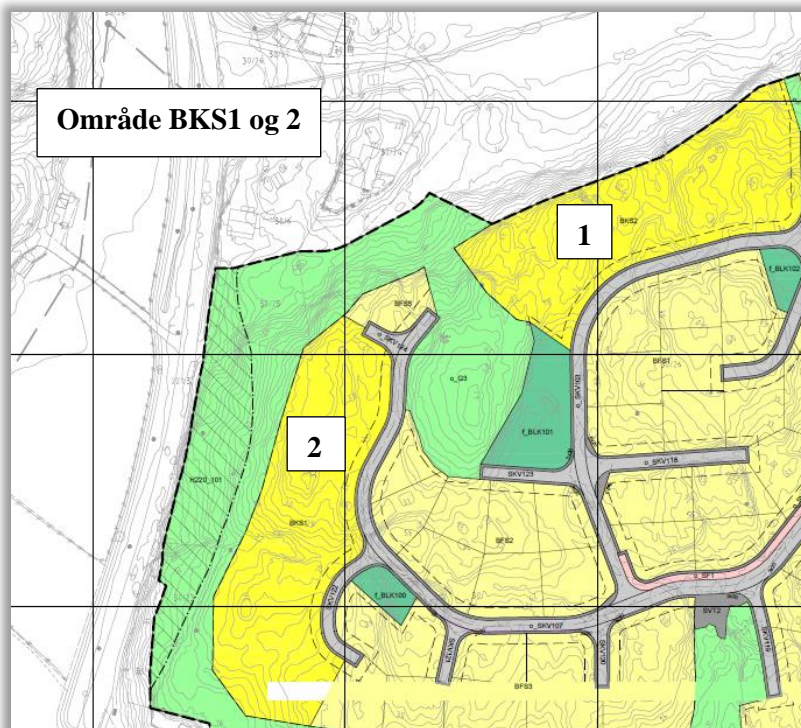
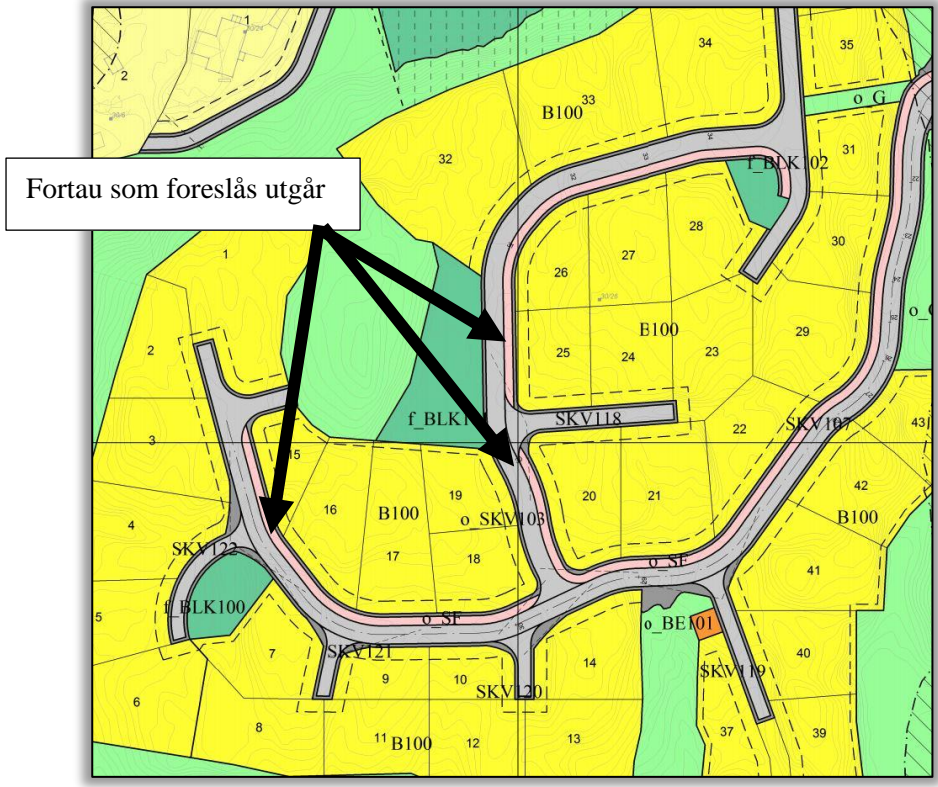
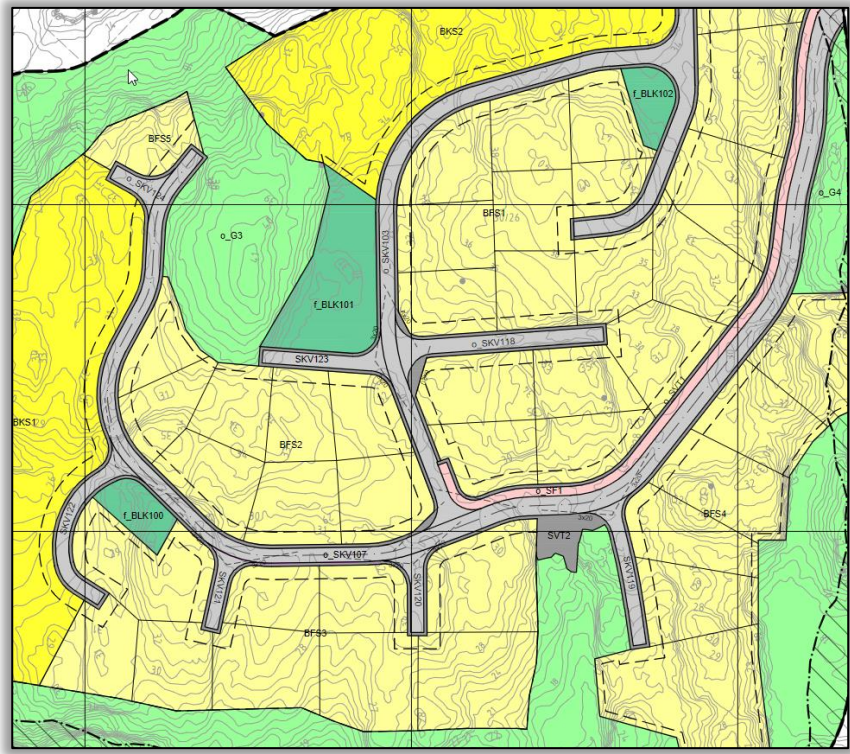


Fig 5: forslag til revidert reguleringsplan



Figur 8: Viser fortausløsning på gjeldende områdeplan for Ausviga B100 (plan ID 201209)

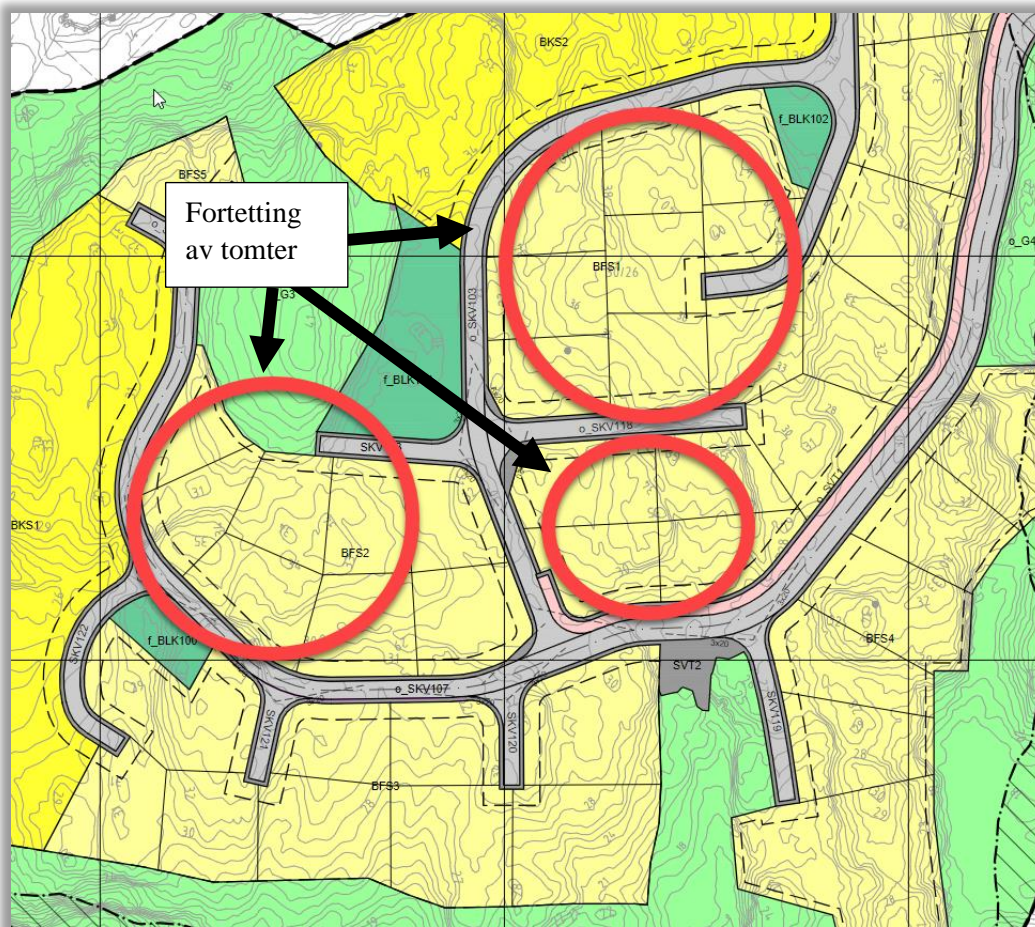


Figur 9: Viser forslag til reguleringsendring med redusert fortausløsning

Veibredden innenfor planområdet er 4,5m og veien er oversiktlig for barn og unge. Fartsgrensen er planlagt til 30 km/t og trafikkmengden totalt vil være sterkt begrenset. I forhold til gjeldende områdeplan vurderer man at virkningene ved å endre fortaulsløsningen er små.

2. Eneboligtomter

Innenfor felt B100 i gjeldende områdereguleringsplan for Ausviga er det regulert inn 43 eneboligtomter på **hele feltet**. I reguleringsendringen i **delområdene BFS1-5** er det planlagt 43 eneboligtomter. Endringen av området med fortetting fra store eneboligtomter med areal på ca 900m² til mindre tomter på rundt 400-600m² gir muligheten for at flere, for eksempel barnefamilier, kan bosette seg i feltet. Barnehage og gang- og sykkelveier er også etablert i området så av den grunn er en fortetting kun et positivt grep. En økt fortetting vil også bidra til bedre arealutnyttelse sett opp imot arealbeslag.



Figur 10: Viser områdene med fortetting av eneboligtomter i feltet

Følgende er endret i antall tomter:

Område	Regulert	Forslag til endring
BFS1	14	19
BFS2	5	8
BFS3	8	10
BFS4	7	6

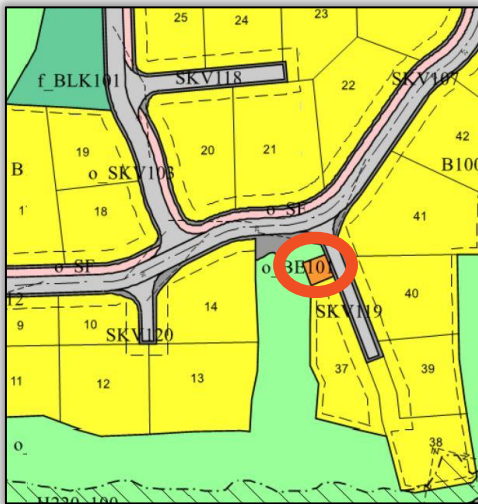
Totalt

34

43

3. Energianlegg/trafo

Etter at gjeldende områderegulering ble vedtatt, har Agder Energi vurdert at det ikke er behov for trafostasjonen for boligfelt B100. Grunnlaget for dette er at det i forbindelse med bygging av barnehagen nord-øst for planområdet ble bygget en trafo-stasjon i det området, og at denne også kunne serve området B100.



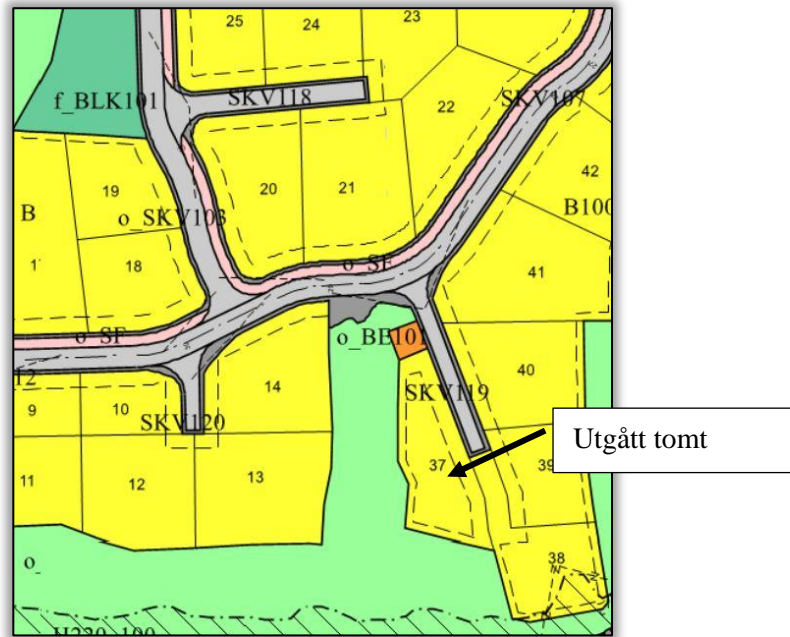
Figur 12: plassering av trafostasjon på eksisterende plan



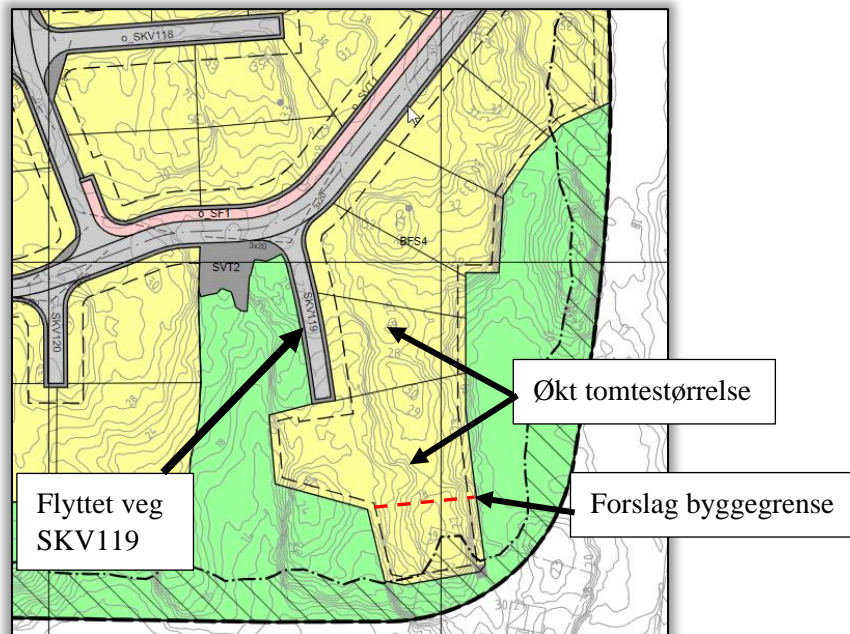
Figur13: Viser endret plassering av trafostasjonen

4. Eneboligtomt nr 38, endret adkomstvei SKV119

Ved utarbeidelse av tekniske planer har utbygger i samråd med konsulent vurdert nye tiltak/endringer av boligtomter mht opparbeidelse og terrengbehandling. Med årsak i bratt terreng på tomtene 38 og 39 vanskeliggjør dette en god utnyttelse. Veg SKV119 er derfor nå justert og flyttet litt vestover og av den grunn ble tomt nr. 37 i gjeldende områdeplan ikke byggbar. Tomt nr. 37 er derfor tatt ut av planen og arealet er foreslått regulert til grønnstruktur (o_G).



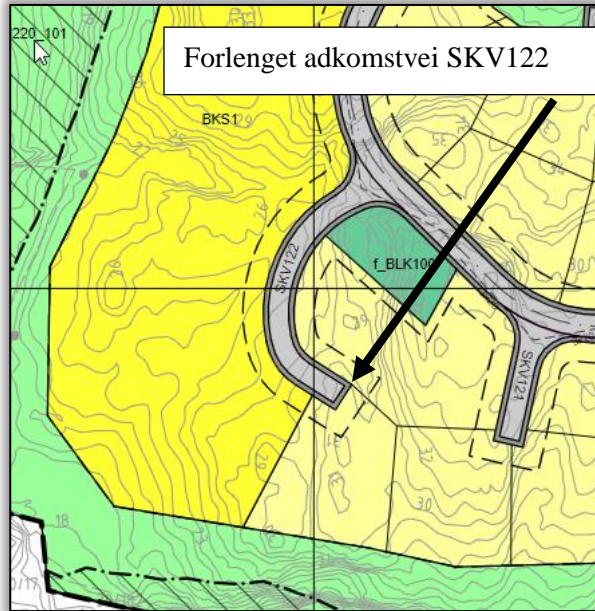
Figur 13: Illustrasjonen viser tomt 37 som utgår av planen



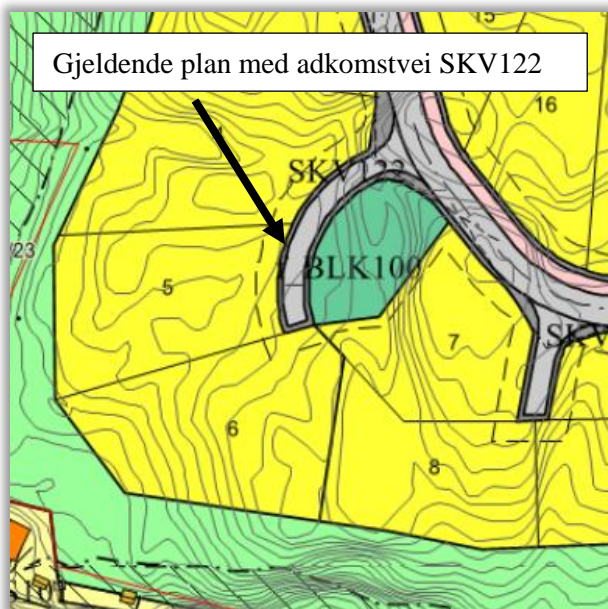
Figur 14: Viser nye tomter etter at SKV119 er flyttet

5. Veier

I forbindelse med utvidelse av antall tomter så har adkomstvei SKV122 blitt forlenget for å sikre god atkomst til alle tomtene i området.



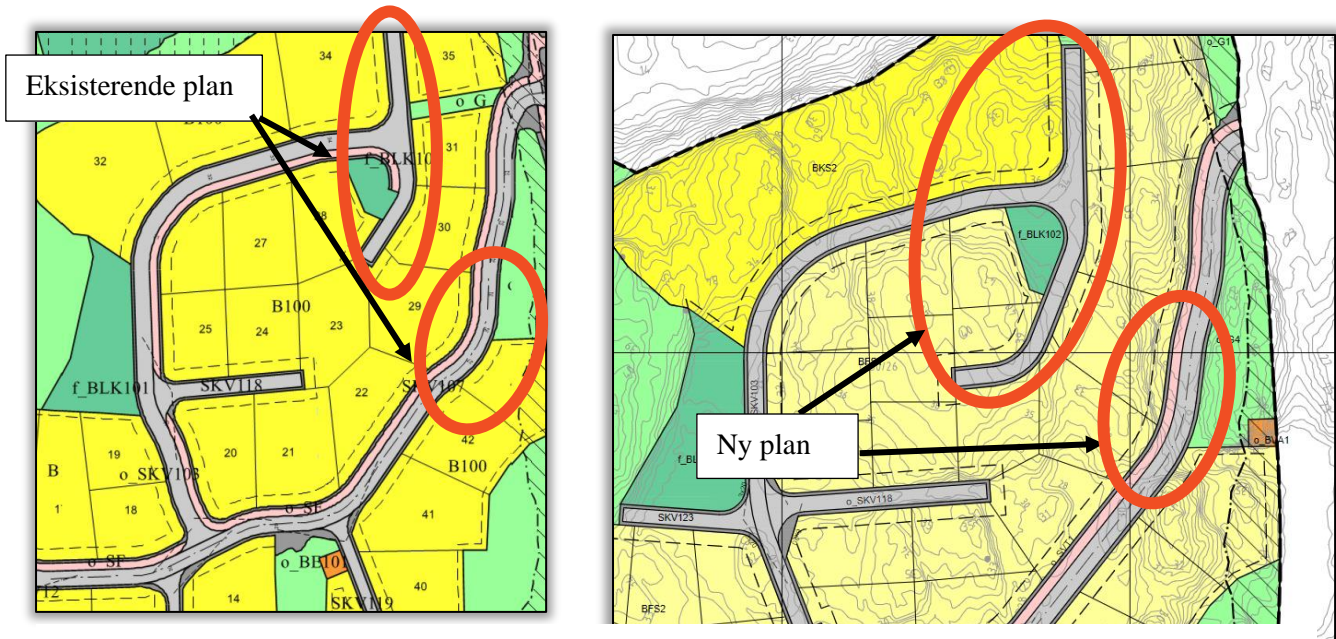
Figur 15: endring av adkomstvei SKV122



Figur 16: viser SKV122 i gjeldende plan

SKV107 hadde i eksisterende områdereguleringsplan en litt brå kurve. Denne har i nytt planforslag blitt rettet ut. Dette gjør at man får bedre frisikt for kjøretøy og myke trafikanter i området.

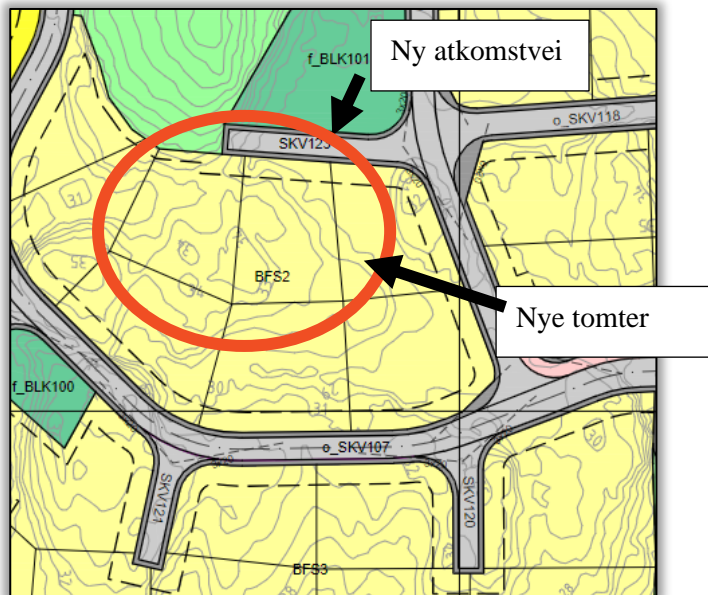
Enden av veg SKV103 har blitt flyttet vestover, dette for å gi bedre utnyttelse på tomtene på øst-siden. Det er veldig bratt ned mot SKV107 og denne justeringen vil gi mulighet for å utnytte større deler av tomtene.



Figur 17: Viser endringer på vei SKV107 og SKV108

6. Ny adkomstvei

I forbindelse med økt fortetting av nye tomter, henholdsvis nr 120 og 121, er ny adkomstvei SKV123 etablert. For å realisere SKV123 reduseres f_BLK med ca. 70 m², og o_G reduserer med ca. 45 m².



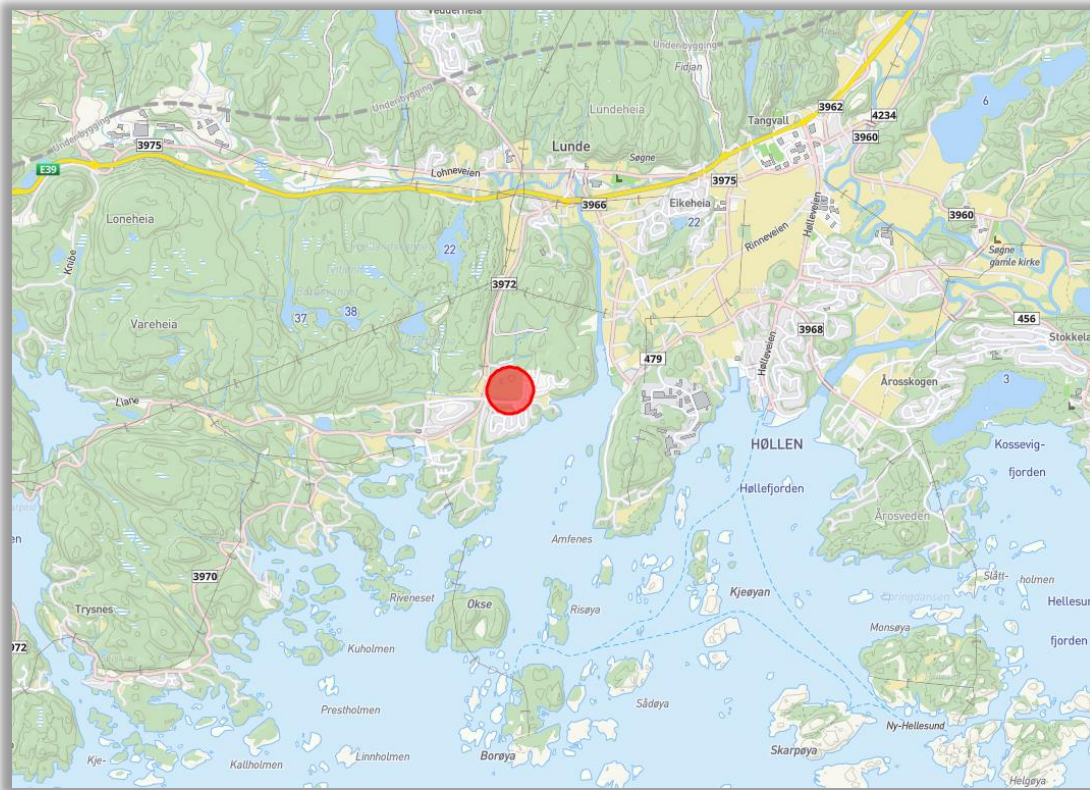
Figur19: Viser ny atkomstvei SKV123

7. Reguleringsbestemmelser

Det blir noen mindre justeringer i gjeldende bestemmelser for områdereguleringen for Ausviga B100. Endringene har ingen øvrige konsekvenser ut fra at det nå er riktig med tanke på endring av benevnelser på veier, byggehøyder og tomtebenevnelser.

1.4 Planområdet og virkninger av planarbeidet.

Planområdet er lokalisert syd i området Ausvigheia med veiene Leireveien i vest og Havåsen mot syd og øst ca 5 km sydvest for Søgne sentrum



Figur 20: Utsnitt over planområdet.

Planområdet vil ikke endres i forhold til gjeldende plan og planarbeidet vil være en revisjon av denne. Gjennom revisjonen vil man ikke endre formålet og endringene vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Revisjonene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen.

1.5 Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?

Planen omfatter kun en eier.

2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Revidert plan er foreslått med 15 tomannsboligtomter og 44 eneboligtomter, totalt 59 tomter. Forslaget innebærer en endring på at deler av planen endres til "Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse" på område BKS1 og 2 og områdene BFS1-5 som består av "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse" fortettes med 5 eneboligtomter, se gjeldende reguleringsplan fig 2 og forslag til revidert reguleringsplan fig 3.

2.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder er vurdert og det er kun mindre endringer av utnyttelsesgraden samt byggehøyder.

3 Konsekvenser av tiltaket

3.1 Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

- › Planlagte tiltak, planomfang og utforming er ved planleggingen av forslaget til endringer av gjeldende reguleringsplan vurdert og konsekvensene som følge av endringene vil i liten grad påvirke landskapsbildet og omgivelsene. Formålet endres ikke.
Feltet er ihht gjeldende plan regulert for ny fremtidig boligbebyggelse og de eventuelle problemsstillinger, virkninger og konsekvenser pga reguleringsendringen vil belyses og dokumenteres grundig nok gjennom planprosessen for en detaljreguleringsplan.

3.2 Forholdet til overordnet planer og gjeldende reguleringsplan

Gjeldende føringer for planområdet finner man i reguleringsplan for Ausvigheia med planId nr 201209 datert 30.11.2015 (ikraftsettelsesdato 17.12.2015).

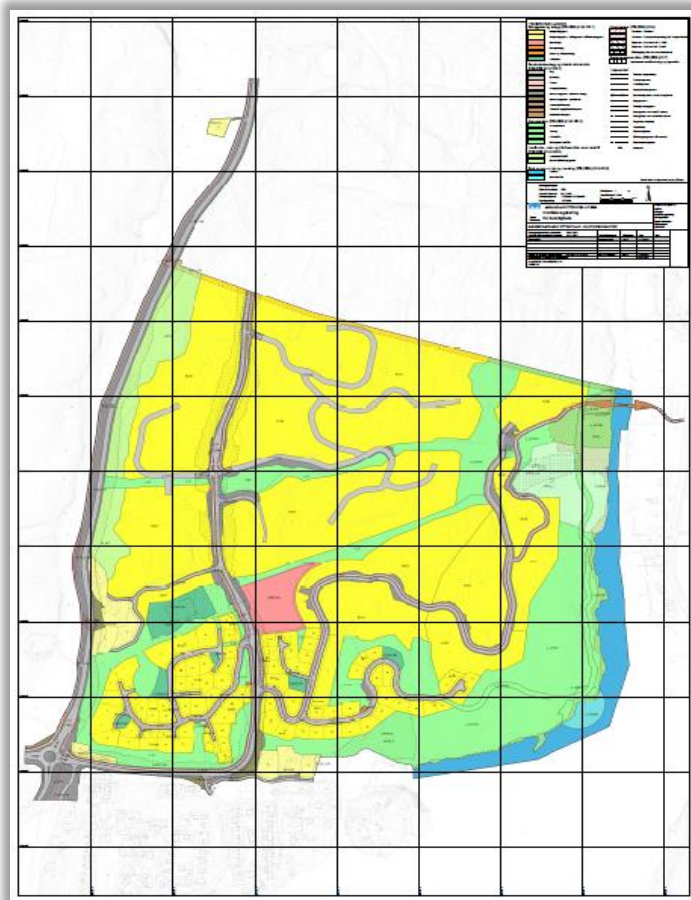


Fig 21: områdereguleringsplan for Ausvigheia

I kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune med PlanID 201222 (ikraftsettelsesdato 24.09.2015) er området avsatt til boligformål.

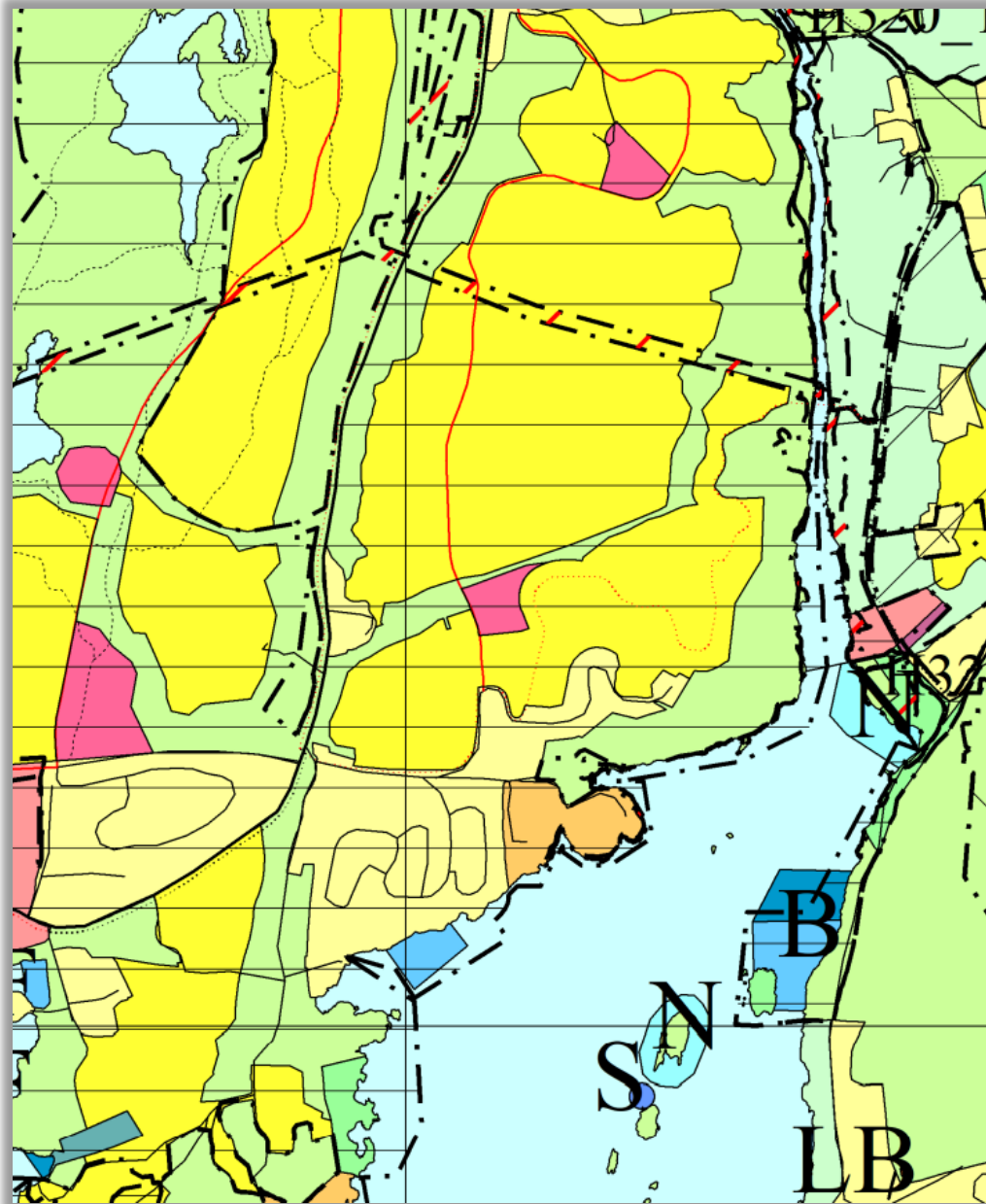


Fig. 22: utsnitt av kommuneplanens arealdel

4 Varsling av planarbeidet

4.1 Berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- › Kristiansand kommune
- › Velforeninger
- › Statsforvalteren i Agder
- › Fylkeskommunen i Agder
- › NVE

4.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil legges opp til en planprosess med et innhold som er begrenset til det endringen faktisk handler om etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning etter. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil bli avklart i oppstartsmøte med Kristiansand kommune. Kommunen oversender adresseliste for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under pkt 4.1. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

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

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10, da endringene vurderes til å være mindre endringer. Hoved formålet med planen vil ikke bli endret og de forutsetninger som i gjeldende plan er vedtatt etter vil ikke i vesentlig grad bli endret.

5 Forslag til fremdrift

Varsel om igangsetting av planarbeid / frist for uttalelse	April/mai 2022
Innsending av forslag til 1.gangsbehandling	September 2022
1.gangsbehandling (antatt)	Oktober 2022