

Planinitiativ Mosby lokalsenter

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr. 28, bnr. 23/75/80/179

Utarbeidet av JoB Arkitekter AS

Datert 28.10.2022

Revidert 16.03.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	JoB Arkitekter AS
	Kontaktperson	Tanya Hove
	E-post	Tanya@jobarkitekter.no
	Telefon	
Forslagstiller	Firma	Liquid Eiendom AS
	Kontaktperson	Trond Widar Løyning
	E-post	trond@traktorogmaskin.no
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	
	Kontaktperson	
	Org nr.	

1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for nye dagligvare-, butikk-, og kontorlokaler med tilhørende infrastruktur på Mosby i Kristiansand kommune. Det er også ønskelig å se på muligheter for sambruk/innkjøring på parkeringsplass mot sør.

2 Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Mosby i Kristiansand, og er ca. 8,8 daa. Foreslått plangrense følger eiendomsgrenser/tilstøtende plangrenser mot nord og sør. Innkjøring til parkeringsplass (planID913) og deler av Setesdalsveien (planID721) tas med i planavgrensningen for å sikre adkomst til foreslått tiltak. Planområdet omfatter et større ubebygget område, parkeringsplass (innfartsparkering), en enebolig og deler av Setesdalsveien/Rv9.

Øvrige områder domineres av eneboligbebyggelse og skogs- og jordbruksområder. Kristiansand er i ca. 16 minutters kjøreavstand mot sør, Vennesla sentrum er i ca. 10

Retning Vennesla sentrum

Jordbruksområder

Otrå

Boligfelt

Planområdet

Shell

Rema 1000

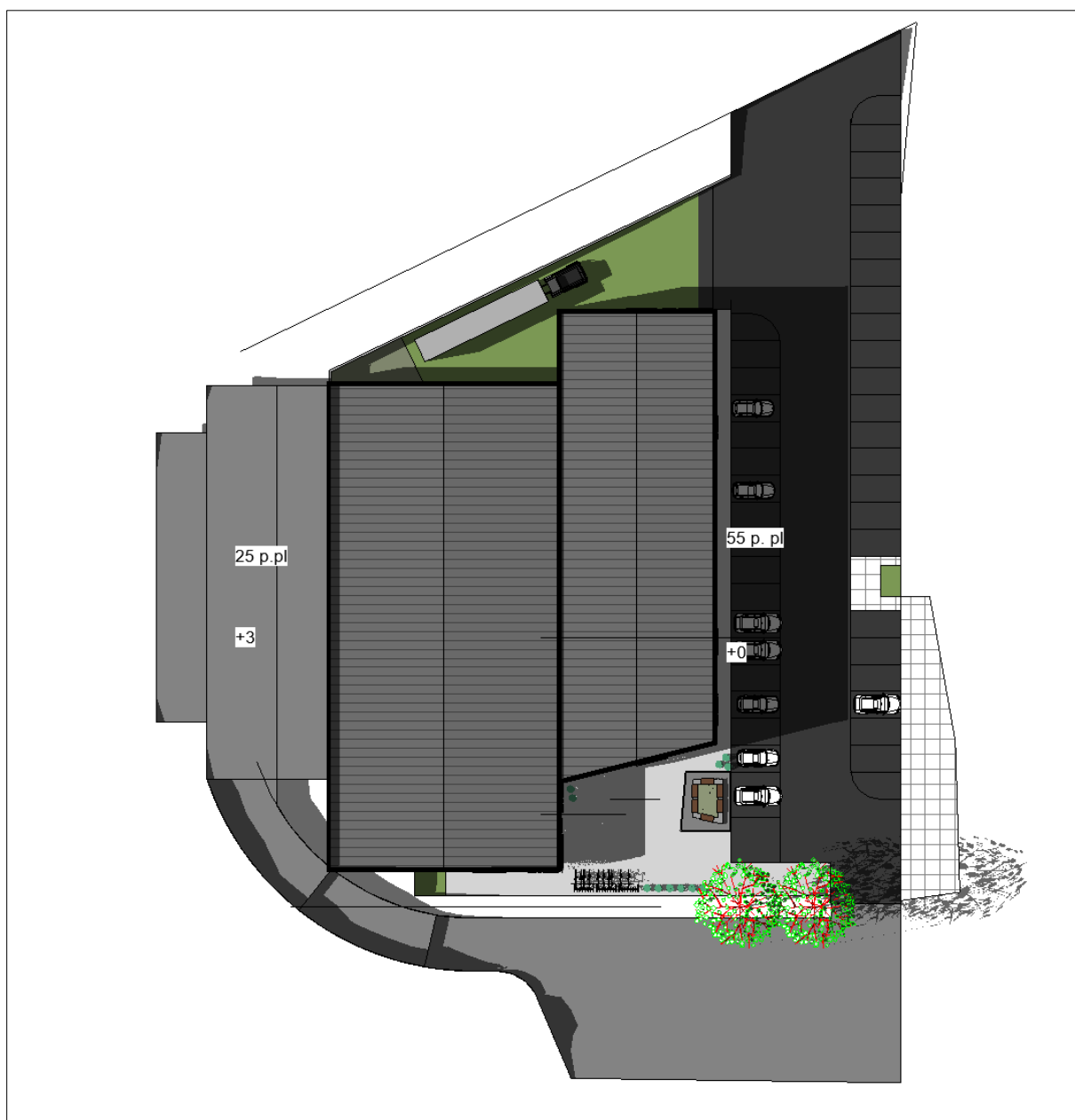
Tannlege

Større skogsfelt

Retning Kristiansand

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Førsteetasje vil bestå av butikk- og dagligvareareal. Inngang ved dagligvare skal etableres med en mindre møteplass og sykkelparkering. Kontorlokaler vil befinne seg i andre etasje. Det er ønskelig å legge til rette for adkomst via dagens innfartsparkering på sørside av planlagt tiltak.



Figur 3: Situasjonsplan

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på ca. 2500m²-BRA eksklusiv parkering. Dagligvare og mindre butikker i første etasje vil bli ca. 1700m². Kontorlokaler vil bli ca. 700 m². Maks byggehøyde er ca. 12 m for bebyggelse med to etasjer. Dagligvare med en etasje vil ha maks byggehøyde på ca. 5,5m. Eksempel på arkitektur vises i figuren under.



Figur 4: Illustrasjon av foreslått bebyggelse



Figur 5: Illustrasjon av foreslått bebyggelse

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Kollektivstopp inngår i planområdet. Linjen har god frekvens iht. regional plan. Lokalsenteret vil gi et samlet handelstilbud i gang- og sykkelavstand til beboere på Mosby, der dette kan bidra til redusert bilbruk.

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskapet og omgivelser

Landskapsilhuett vil ikke påvirkes i stor grad, der bebyggelsen skal tilpasses terrenget med maks to etasjehøyder. Det er ikke registrert nåværende kulturminner som må hensyntas i planområdet (Kulturminnesøk, 2022). Etablering av

handelsformål og møteplass ved inngang kan bidra til å aktivisere området i større grad enn hva som er tilfellet i dag.

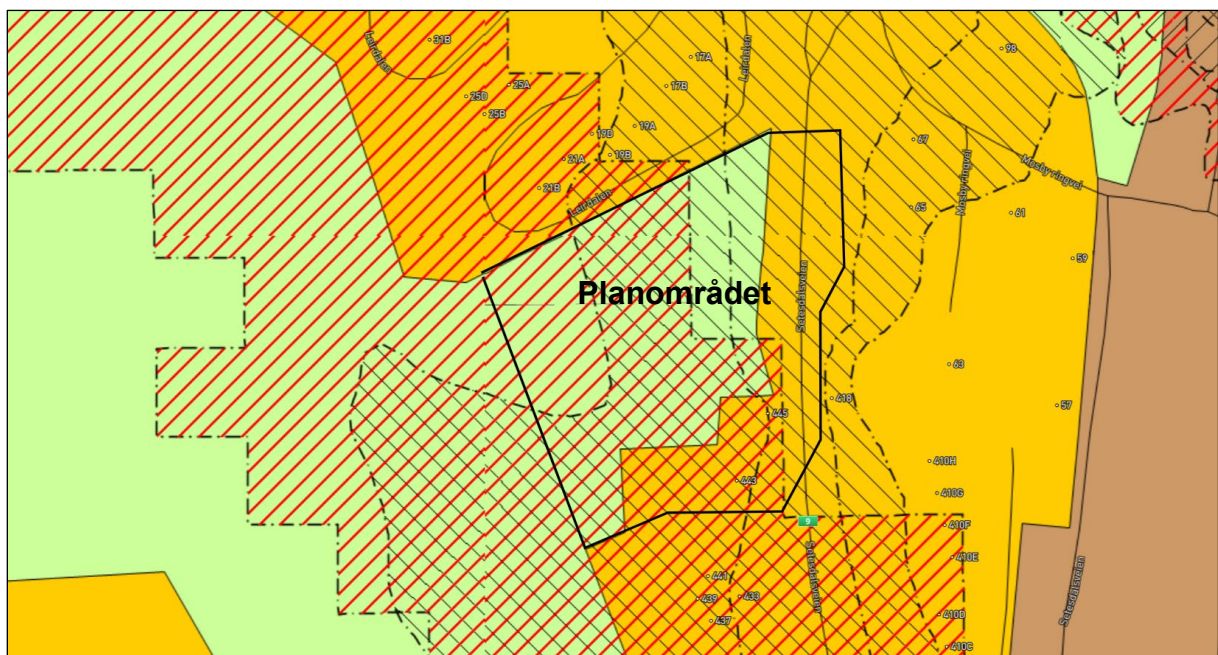
7 Plansituasjon og føringer

Forholdet til overordna nasjonale / regionale planer og føringer

Mosby inngår ikke i senterstrukturen iht. nåværende regional plan, pkt. 4.4. Det kan ikke etableres handelsvirksomhet på mer enn 3 000 m² utenfor sentre definert i plan. (Agder Fylkeskommune, 2020).

Forholdet til kommuneplan

Området er regulert til LNFR-formål og bebyggelse og anlegg. Faresone skred- og rasfare og hensynssone støy (gul sone) inngår også i planområdet.



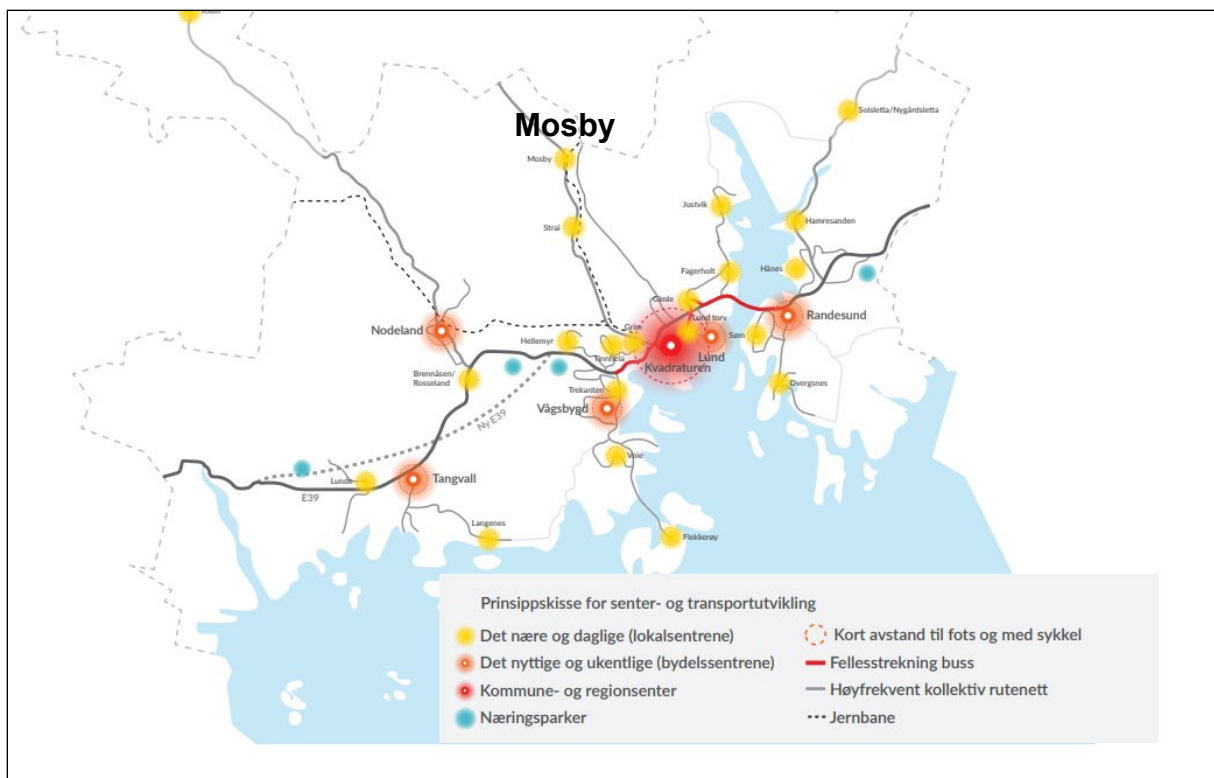
Figur 6: Planområdets plassering iht. kommuneplanens arealdel 2011-2022 (Kommunekart, 2022)

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2022-2033 legges på høring høsten 2022. Planprogram ble fastsatt i bystyret i mai 2021. Ifølge prinsippskisse for senter- og transportutvikling skal Mosby prioriteres som nytt lokalsenter med «det nære og daglige». Dette støttes opp i planinitiativet, der det er ønskelig å legge til rette for butikker som for eksempel apotek, dagligvarebutikk, blomsterbutikk ol. Senteret vil også få god tilknytting til eksisterende handels- og tjenestetilbud sør for planområdet (Shell/Rema 1000/tannlege).

Dagens på LNF området er det registrert Parkslirekne som er en svartelistet art som sprer seg raskt og kraftig. Innenfor planområdet er det registrert en relativt stor forekomst av parkslirekne. Forekomsten og berørte masser må fjernes for å unngå videre spredning uavhengig av området bygges ut eller ikke.

Dagens LNF område har ikke vært brukt som dyrket mark de siste 50årene og ligger brakke. Parkslirekne har størst fare for spredning av plantedeler og røtter/ jordstengler. Røttene sprer seg over store arealer. Planten sprer seg ca 0,5m per sesong. Røtter med jordstengler breier seg ut, og jordstengler kan gå 3 meter dypt og 6-7 meter ut til sidene fra morplanten. Strøavfallet fra planten kveler det meste av vegetasjonen rundt. Ifølge informasjon tilsendt fra kommunen fjernes forekomsten ved at det graves 2-4m under der forekomsten står og 7 meter ut til sidene for morplanten. Det må graves slik at alt av røtter blir med. Før utgravning må forekomsten klippes ned og sprøytes. Etter utgraving dekkes arealene med 5 m fyllmasser, eller innkapsles med ugjennomtrengelig duk med minst 3 meter fyllmasser

Å bekjempe parkslirekne er en relativ omstendelig prosess og området anses derfor ikke egnet til LNF og at det derfor ønskes endres til byggeområde.



Figur 7: Utdrag Kommuneplan for Kristiansand Arealdel 2022-2033 (Kristiansand kommune, 2021)

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Majoriteten av området har ikke reguleringsplan. Deler av RV 39/RV 405 MOSBY, planID 721 inngår i planområdet mot øst (Setesdalsveien). Regulert adkomst i MOSBY, GNR 28, BNR 81 (REMA), planID 913 inngår også.

Forholdet til eventuelt tilstøtende planarbeid

Det er ikke registrert pågående planarbeid i tilstøtende områder. Det er flere nylig vedtatte reguleringsplaner i nærhet til området, eksempelvis HÅMOEN (2014)

og MOSBY OPPVEKSTSENTER (2019) som har blitt utbygd i nyere tid (2015 og 2019 iht. historiske kart fra Finn, (2022)). Formål består primært av offentlig formål, fremtidig boligformål og grønnstruktur.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer vil trolig ha meninger i tilknytting utnyttelse og høyder på planlagt bebyggelse. Kristiansand kommune vil bli berørt dersom innfartsparkering mot sør kan benyttes som adkomst. Siden foreslått tiltak medfører nedbygging av LNFR-område, anses også jordbruksmyndigheter som en vesentlig interesse.

Berørte parter, eksempelvis naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner o.l., samt offentlige aktører får mulighet til å uttale seg til planarbeidet gjennom høringsperioder i planprosessen. Aktuelle aktører er blant annet: Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, Statens Vegvesen, Agder Energi AS, barn og unges representant, velforeninger, grunneiere og beboere, leietakere og næringsaktører.

Planoppstart vil bli varslet i Fædrelandsvennen, og annonseres på kommunen sine nettsider. Relevante innspill vil tas med i videre arbeid med detaljreguleringsplanen.

9 Risiko og sårbarhet

Iht. NVE (2022) er det registrert potensiell fare for jord- og flomskred, og utløpsområde for snøskred. Deler av planområdet mot nord er registrert med middels faregrad for kvikkleire. Det skal ikke legges til rette for virksomhet med spesiell brann, utslipp eller eksplosjonsfare. Foreslått tiltak vil medføre trafikkøkning, hvor det er ønskelig å legge adkomst over dagens parkeringsplass. Vilkår for myke trafikanter anses ellers som gode. Det er også tilrettelagt fotgjengerovergang i nærhet til plan.

Området har ikke forurensset grunn (Miljøstatus, 2022) eller forurensset luft (Miljødirektoratet, 2022). Området er noe støyutsatt fra Riksveg 9 (Statens Vegvesen, 2022b). Aktuelle tema vil bli ytterligere redegjort i risiko- og sårbarhetsanalyse som vil medfølge videre planarbeid.

10 Planprosess og samarbeid/medvirkning

Forslagstiller og plankonsulent er opptatt av en kontinuerlig dialog med kommunen gjennom hele planprosessen for å sikre en gjensidig forståelse og enighet rundt planforslaget, samt å sikre en mest mulig forutsigbar fremdrift. Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

11 Konsekvensutredning

Detaljreguleringen faller ikke under forskrift om konsekvensutredninger, § 6 eller §8, og vurderes ikke til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

12 Overordnet fremdrift

JoB Arkitekter AS.
Oktober 2022.

KILDER

Agder fylkeskommune (2020). *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050 revidert og tilpasset nullvekstmålet*. Hentet fra <https://agderfk.no/f/p1/idec167b2-f8cf-472a-a9da-3d7747871cc4/regional-plan-for-kristiansandsregionen-2020-2050.PDF>

Finn (2022). *Historiske kart*. [Karttjeneste]. Hentet fra <https://kart.finn.no/> (28.06.2022).

Google Maps (2022) [Karttjeneste]. Hentet fra <https://www.google.com/maps> (28.06.2022).

Kommunekart (2022). [Karttjeneste]. Hentet fra <https://kommunekart.com/> (28.06.2022).

Kristiansand kommune (2021). *Kommuneplan for Kristiansand Arealdel 2022-2033*. Hentet fra https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/0bf874c958e547768ee960d5ffe93a38/plandokument-arealdel_revidert-05.21.pdf

Miljøstatus (2022). [Karttjeneste]. Hentet fra <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?lang=no&extent=83825|6474287|85241|6475145&layers=261:40;&basemap=KART&opacity=60&saturation=100&mappin=84691|6474795> (28.06.2022).

Miljødirektoratet (2022). *Luftforurensning*. [Karttjeneste]. Hentet fra <https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no/kart/58.2177/7.92287/14/aqi> (28.06.2022).

NVE (2022). *Kartkatalog*. [Karttjeneste]. Hentet fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart> (28.06.2022).

Statens Vegvesen (2022a). *Vegkart*. [Karttjeneste]. Hentet fra [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@84778,6474640,15/vegnett:metrering~+\(\)~/valg:121760:75:12](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@84778,6474640,15/vegnett:metrering~+()~/valg:121760:75:12) (28.06.2022).

Statens Vegvesen (2022b). *Støysone for riks- og fylkesveger*. Hentet fra <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec> (28.06.2022).

Vedlegg 1 Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning

