



Dato 12. mai 2021
Saksnr.: PLAN-20/02151-44
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke MoeTone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1554 Detaljregulering, Ravnåsveien 5 - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Ravnåsveien 5 med plankart sist datert 04.05.2021 og bestemmelser sist datert 04.05.2021.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag



Planområdet ligger i øvre Mosby ca. 12 km nord for Kristiansand sentrum. Saken har en lang historikk, og planarbeidet startet opp allerede i 2015, men da med en betydelig høyere utnyttelse. Det opprinnelige planforslaget med 37 nye boenheter ble i bystyret sendt i retur for bearbeiding slik at dyrka mark ble tatt ut som byggeområde. Forslagstiller laget et nytt konsept for planområdet med færre boliger og parsellhager, som ble vedtatt i form av prinsippavklaring i by- og stedsutviklingsutvalget. Planforslag som nå foreligger, er i henhold til dette vedtaket.

Hensikten med planen er å legge til rette for 9 nye boenheter og 4,9 da parsellhager. Feltet hvor de nye parsellhagene legges, består av dyrket mark. Dette området var i tidligere planforslag regulert til leiligheter. Disse boliger er nå tatt ut i henhold til bystyrets vedtak, og det er dette som utgjør den store forskjellen i dette nye planforslaget som nå ligger til sluttbehandling. De gjenværende nye boligene etableres også i hovedsak på dyrka mark eller på det gamle gårdtunet.

Planområdet er avsatt til byggeområde i kommuneplanen. Planen skal bidra med oppgradering av kvartalslekeplassen på Tutlamoen og oppgradering av eksisterende fotgjengerfelt på Ravnåsveien sør for planområdet.

Plan og bygg har i prosessen vært opptatt av utnyttelse, trafiksikkerhet, arkitektonisk utforming og plassering av ny bebyggelse og å sikre gode, solfylte utearealer for nye beboere samt avgrensing og utforming av nye parselhager. Prosjektet tilpasser seg formspråk og materialitet i den eksisterende bebyggelsen og tilrettelegger for et boligområde med høy arkitektonisk kvalitet og gode bokvaliteter med direkte nærhet til parselhager hvor man kan dyrke sin egen mat. Dette mener plan og bygg er et meget positivt, miljøvennlig og fremtidsrettet grep.

Planområdet ligger under marin grense og områdestabilitet har vært et tema i løpet av planprosessen. Det er derfor foretatt grunnundersøkelser i planområdet for å avgrense kvikkleiresonen i forhold til planområdet.

Byutviklingsdirektøren mener at det er positivt at reguleringsplanen bidrar med både nye boliger og parselhager. Planforslaget innebærer at hoveddelen av eksisterende dyrka mark blir opprettholdt og brukt til matproduksjon, hvor beboere i nærområdet kan leie parseller for å dyrke. Nedslagsfeltet for aktuelle brukere er for nye boliger eller for nærmiljøet i Mosby, som kan nå området til fots eller med sykkel. Byutviklingsdirektøren mener at det er et meget positivt grep at dyrket mark ikke blir omdisponert til boliger, men brukt til parselhager, og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 04.05.2021
2. Bestemmelser, sist datert 04.05.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 01.02.2021
4. Illustrasjoner
5. Områdestabilitet
6. Biologisk mangfoldrapport
7. Risiko og sårbarhetsanalyse
8. Prinsippavklaring- By- og stedsutviklingsutvalget
9. Vedtak i By- og stedsutviklingsutvalget-prinsippavklaring
10. Høringsinnspill
11. Forslagstillers kommentarer til innspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

Mosby Utvikling AS fremmer planforslaget på vegne av Terje Bakken, grunneier av gnr. 27 bnr. 17. Sigfred's Tegnastue er regulant. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for 9 nye boenheter og parselhager.

Dagens situasjon



Planområdet (markert med gult) ligger i øvre Mosby ca. 12 km nord for Kristiansand sentrum.



Planområdet sett fra øst.

Planområdet ligger i øvre Mosby, øst for fylkesveien Ravnåsveien og vest for Bakkemonen og omfatter eiendommene gnr./bnr. 27/17, 27/254 og 27/269. Planområdet består i dag hovedsakelig av et jorde, eksisterende våningshus, låve, 2 eksisterende boligtomter og bevokste skråninger. Jordet benyttes per i dag til gressproduksjon.

Øvre Mosby er et etablert tettsted i landlige omgivelser. Bebyggelsesstrukturen i området består i hovedsak av eneboliger og noe gårdsbebyggelse. Planområdet er hovedsakelig flatt, men terrenget stiger mot fylkesveien i vest. I den nordlige delen av planområdet er det en ca. 12m høy bratt skråning.

Planens innhold



Illustrasjoner viser fremtidige boliger og parselhager. Planområdet er på ca. 12.500 m².

Boliger

Reguleringsplanen legger til rette for 9 nye boenheter, bestående av eneboliger og en tomannsbolig på rekke mot veien Bakkemonen. I dag er det 3 eksisterende boenheter innen planområdet.

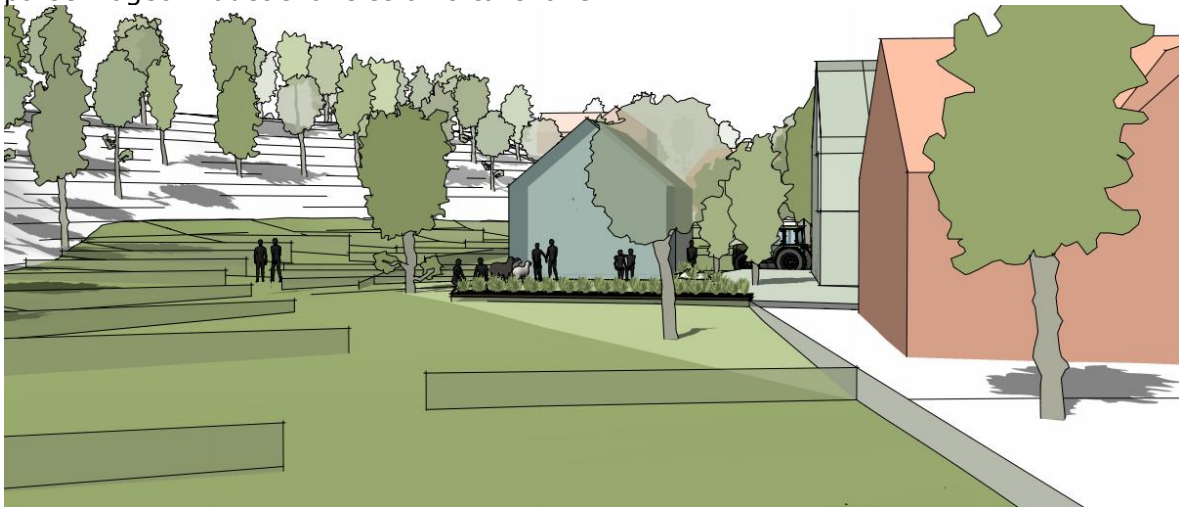
Nye boliger er regulert med tradisjonelt saltak. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur gjennom foreslåtte bestemmelser, når det gjelder høyde, størrelse og utforming. All bebyggelse skal oppføres med bærende konstruksjoner i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

En av boligene, (BFS1) er i kommunens kulturminneplan markert som verneverdig. Denne bebyggelsen er i planforslaget regulert til bevaring.

Parsellhage

Planforslaget innebærer også i tillegg til nye boliger å utvikle en større del av området (4,9 da) med dyrket mark til parsellhager. Dette betyr at hoveddelen av eksisterende dyrka mark blir opprettholdt og brukt til matproduksjon, hvor beboere i nærområdet kan leie parseller for å dyrke. Nedslagsfeltet for aktuelle brukere er de nye boligene eller nærmiljøet i Mosby, som kan nå området til fots eller med sykkel. Parkeringsplass vil derfor ikke bli regulert inn for formålet.

Vest for boligene er det foreslått et driftsbygg, på maks 100 m² BYA, for oppbevaring av utstyr i forbindelse med jordbruk. Bodens mønehøyde er satt til 5,5 meter. For å kunne bygge boden trinnvis er det foreslått i bestemmelsene at driftsbygning på min. 20 m² skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger. Tilgjengelighet til parsellene må etableres ved mellomliggende gangstier. Ny driftsbygning og parsellhageområdet skal eies av tiltakshaver.



Illustrasjonen viser ny miljøet rundt fremtidig driftsbygning.

Opparbeidelse av parsellhagene er sikret i bestemmelsene. Utforming av parsellhagene skal godkjennes i en parselleringsplan av kommunen før igangsettingstillatelse for nye boliger. Planen skal blant annet vise oppdeling av parseller, sti og vannsystem, vegetasjon og utforming av møteplasser.

Det planlegges at driften av parsellhagene skal etableres som et lag av interessenter/ parsellhagebrukere, hvor det signeres en leieavtale for ett eller flere år (dyrkningssesonger) med eier av eiendommen. Driftsbygningen og infrastruktur skal stå til rådighet for alle leietakere gjennom hele året.

Nye boliger nord og sør for det eksisterende tunet tar i bruk del av dyrket mark. For å kompensere dette kan areal fra gårdstunet brukes og omdisponeres til dyrket mark, slik at netto tap av dyrkamark reduseres. Det betyr at det totalt er 4,9 daa dyrket mark i

planområdet og at det omdisponeres 1,2 da fulldyrka jord til byggeområde for nye boliger. Matjorda som i deler av planområdet omdisponeres til byggeområde vil bli gravd av og brukt for å bedre jordsmonnet på eksisterende og nye deler av den dyrka marka innen planområdet.



For mer detaljert beskrivelse av planens innhold, se planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Nasjonal jordvernstrategi

I vedtatt Nasjonal jordvernstrategi står blant annet følgende: 4.4.1 «Regjeringen vil at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 4 000 dekar.» 4.4.2 «Regjeringen vil vedta nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. Jordvern er et viktig hensyn som kommunal og regional planlegging skal ivareta.»

Planforslaget innebærer at en større del av området (4,9 da av totalt 6 daa) utvikles til parsellhager. Plan og bygg håper at parsellhager kan bidra til noe positivt for felleskapet i nærområdet og lokalsamfunnet. Dette gir direkte kontakt mellom produsenter og forbrukere, og et miljøvennlig landbruk. Dette er også noe som har opplevd en vekst i Norge de siste årene og i dag finnes det andelslandbruk i alle landets fylker. I tillegg til å dyrke sin egen mat, kan konseptet med parsellhager gi nye brukergrupper en anledning til å bli bedre kjent med hvordan matproduksjon skjer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

4.3 «...Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov. I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.»

4.7 «I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, ansvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.»

sluttbehandling i by- og stedsutviklingsutvalget den 14.05.2020 og til bystyret den 27.05.2020. I planforslaget var det da foreslått 37 nye boenheter. I by- og stedsutviklingsutvalget ble planen vedtatt. I bystyret ble planen sendt i retur for bearbeiding slik at dyrka mark ble tatt ut som byggeområde.

Forslagstiller laget da et nytt konsept for planområdet, delvis i henhold til vedtaket i bystyret. Dette nye konseptet ble behandlet som prinsippavklaring i by- og stedsutviklingsutvalget den 24.09.2020. Det ble vedtatt at et revidert planforslag, basert på konseptet, kunne utarbeides og sendes på høring. Det ble i tillegg satt vilkår for planarbeidet. Nytt planforslag er i henhold til dette vedtaket.

Offentlig ettersyn

Nytt planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 12.03.2021- 30.04.2021. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvernavdelingen, 30.08.2021

- Siden forrige offentlig ettersyn er store deler av områdene med dyrket mark tatt ut som byggeområder, og regulert til om lag 5 dekar med parsellhager. Statsforvalteren vurderer dette som et svært positivt grep, selv om de var positive til en høy utnyttelse i forrige planforslag.
- Det er fremdeles noe areal dyrket mark langs Bakkemonen som reguleres til bolig, om lag 2 dekar, hvor det legges opp til en utnyttelse på 3 boenheter per dekar. Statsforvalteren vurderer utnyttelsen til å være noe lav. Ved forrige offentlig ettersyn var utnyttelsen lagt til 6 boenheter per dekar og de ber kommunen vurdere å sette samme krav til utnyttelse innenfor arealer regulert til boligformål.

Plan og byggs kommentar

- *Nye boliger nord og sør for det eksisterende tunet tar i bruk del av dyrket mark. For å kompensere dette kan areal fra gårdstunet brukes og omdisponeres til dyrket mark, slik at netto tap av dyrkamark reduseres. Det betyr at det totalt er 4,9 daa dyrket mark i planområdet og at det omdisponeres 1,2 da fulldyrka jord til byggeområde for boliger. Matjorda som i deler av planområdet omdisponeres til byggeområde vil bli gravd av og brukt for å bedre jordsmonnet på eksisterende og nye deler av den dyrka marka innen planområdet.*
- *Administrasjonen mener at denne boligtypen og utnyttelsen er godt tilpasset omkringingliggende boligstruktur. Nye boliger gir et godt komplement til motsatt småhusbebyggelse, øst for Bakkemonen. Plan og bygg mener at det ikke hadde vært naturlig med en høyre utnyttelse i denne delen av planområdet.*

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, 23.04.2021

- Området LF1 med bestemmelse om mulig planting av frukttrær og bærbusker ligger på deler av fylkeskommunens eiendom, og må endres slik at det følger eiendomsgrensen. Formål annen veigrunn – grøntareal kan tilsvarende utvides.
- I bestemmelsene punkt 2 står det at oppgradering av kryssningspunkt over fylkesvegen skal godkjennes av Kristiansand ingeniørvesen. Dette må endres til skal godkjennes av fylkeskommunen.

Plan og byggs kommentar

- *Disse forhold er endret på plankart og i bestemmelsene.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27.04.2021

- Vi minner om at revidert faresone må meldes inn til NVE.

Plan og byggs kommentar

- *Revidert faresone er meldt inn.*

Agder Energi Nett, 16.03.2021

- I området som inngår i detaljreguleringen har vi et bestående lavspent luftnett. Konf. vedlagte kartskisse. Eventuell flytting eller omlegging av våre anlegg må bekostes av utbygger. Det må avsette plass til ny nettstasjon i samarbeid med oss.



Plan og byggs kommentar

- Plassering av ny nettstasjon er vurdert i samarbeid med Agder Energi og areal til formålet er tegnet inn på plankartet. Regulant er kjent med at evt. omlegging av Agder Energis anlegg må bekostes av utbygger.

-

Norges handikapforbund Agder, 02.04.2021

- Boligene og parsellhagene skal være universelt utformet, slik alle uansett funksjonsnivå kan bruke de. Veier/stier må kunne brukes med rullestol.

Plan og byggs kommentar

- Parsellingsplanen som vil bli godkjent av Kristiansand kommune skal redegjøre for blant annet dekke på stier. Disse vil utformes så de blir tilgjengelige for alle. Tilgjengelighet i boliger ivaretas av gjeldende lovverk.

Samo AS, 26.04.2021

- Her har vi fått forståelse av at utbyggingen ved Ravnåsveien 5 skal benytte seg av lekeklassen som Samo AS har bygget under utarbeidelse av prosjekt Ravnåsveien 6. Det er fremdeles Samo AS som eier denne lekeklassen da den per i dag ikke er overdratt til Kristiansand Kommune. Vi synes det er rart at en annen utbygger kan ta i bruk en lekeplass som vi er eiere av. Vi går ikke med på at Ravnåsveien 5 bruker denne lekeklassen i sin reguleringsplan uten at det har blitt en enighet om kostnadsfordeling mellom partene.

Plan og byggs kommentar

- Når det gjelder sandlekeklassen, så hadde opprinnelig reguleringsplan for Ravnåsveien 5 rekkefølgekrav til sandlekeplass innenfor planområdet for Ravnåsveien 6. Sandlekeklassen er nå opparbeidet, slik at krav om sandlekeplass innenfor kommuneplanens avstandskrav er ivaretatt for denne utbyggingen. Det blir derfor ikke lenger stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass. Det er satt rekkefølgekrav til delvis opparbeidelse av kvartalslekeklassen i Tutlamoen i aktuell plan. Sandlekeklassen i Ravnåsveien 6 er regulert til offentlig lekeplass, som betyr at alle kan bruke den og er at det er et tilbud for hele nærmiljøet, ikke bare for den nye utbyggingen. Det er ikke mulig å kreve betaling hvis andre skal bruke lekeklassen.

Håkon Bakken, 27.04.2021

- Bakkemonen 7 må ikke legges ut til tomter. På denne gården er det odelsrett siden Per Otto Bakken skrev under skjøtet i 1999. Bakken har skrevet under på førkjøpsrett på gården som skal anvendes til gårdsbruk, ikke til tomter.

Plan og byggs kommentar

- *Høringsinnspillet gjelder privatrettslige forhold som ikke har innvirkning på reguleringsplanen. Kommunen vil derfor heller ikke stoppe videre behandling av reguleringsplanen.*

Per Otto Bakken, 23.03.2021

- Når min bror kjøpte gården i 1999 ble det avtalt at jeg skulle kjøpe den. Dette er tinglyst.
- Stiller seg spørrende til hvordan Mosby utvikling kan lage denne reguleringsplan, uten samtykke fra min bror og kone. Jeg ønsker å overta gården og at den ikke skal bli regulert.

Plan og byggs kommentar

- *Se kommenter til Håkon Bakke over.*

Atle O. Monan & Aud Solveig Monan, 20.04.2021

- Gjennom den forrige utbyggingen og den nå planlagte utbyggingen i denne reguleringen øker trafikken. Vi foreslår en «sykkelbom». Dvs. at Bakkemonen blir blindvei.
- Foreslått plassering av «sykkelbom» er der hvor plangrensen krysser Bakkemonen mot «nord».
- Ber dere ta med dette innspillet og uansett sørge for at trafikken til de nye boligene går «mot syd».

Plan og byggs kommentar

- *Planforslaget hjemler kun 9 nye boenheter, sammenliknet med 37 boenheter i tidligere planforslag. Det er ikke ønskelig med bom for Bakkemonen. Begrunnelsen for dette er at ingeniørvesenet ikke ønsker for mange bommer da dette medfører vedlikehold samt mye arbeid med stenging og åpning sommer og vinter.*

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart

- Eiendomsgrense er revidert iht. Fylkeskommunens innspill.
- Område for ny trafo (o_BKT) er lagt in på plankartet.

Reguleringsbestemmelser

- Fylkeskommunen skal godkjenne trafikksikker kryssing av fylkesveien for fotgjengere, ikke ingeniørvesenet.
- Bestemmelser knyttet til trafo er lagt inn.

Ekstern medvirkning

Tidligere by- og miljøutvalget, barn og unges representant og administrasjonen har befart planområdet i forbindelse med befaring i bydelen Mosby 13.10.16. Det har vært spesielt fokus på trafikksikkerhet. Bestemmelse angående trafikksikker kryssing av fylkesveien for fotgjengere, syd for planområdet, skal sikres ved oppgradering av fotgjengerfelt, er lagt til i bestemmelsene.

Det er ikke foretatt ny medvirkning i forbindelse med dette reviderte planforslaget siden rekkefølgebestemmelsen angående belyst overgang i sør er et resultat av tidligere prosess. Plan og bygg mener at ny medvirkning i aktuelt planforslag ikke er hensiktsmessig på grunn av planens historikk og tidligere vurderinger.

Medvirkning

Det har vært flere møter mellom utbygger og kommunen. Det ble avholdt nabomøte ved varsel om oppstart den 9. september 2015. Advokat Per Ove Tønnessen, som representerer grunneier Terje Bakken, har også gjennomført samtaler og møter med berørte og nærliggende grunneiere utover ovennevnte. Det har blitt gjennomført en felles befaring i planområdet for å avklare prosjektering av den kommunale veien med representanter fra plan og bygg, ingeniørvesenet og utbygger til stede.

Den 20.10.2017 ble det avholdt et møte vedr. slokkevann med både tiltakshaver, plan-, bygg- og oppmålingsetaten, ingeniørvesenet og brannvesenet til stedet for å avklare slokkevannforsyningen. I og etter høringsperioden har kommunen vært i kontakt med NVE for å rådføre seg angående områdestabilitet og kvikkleire i planområdet.

Det har vært møter mellom utbygger og administrasjonen angående prinsippavklaring. Innspill fra samarbeidsgruppa er ivarettatt.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg mener at det er positivt at reguleringsplanen bidrar med både nye boliger og parsellhager. Planforslaget innebærer at hoveddelen av eksisterende dyrka mark blir opprettholdt og brukt for matproduksjon. Dette gir direkte kontakt mellom produsenter og forbrukere, og et miljøvennlig landbruk. Dette er også noe som har opplevd en vekst i Norge de siste årene og i dag finnes det andelslandbruk i alle landets fylker. I tillegg til å dyrke sin egen mat, kan konseptet med parsellhager gi nye brukergrupper en anledning til å bli bedre kjent med hvordan matproduksjon skjer. Det er også et tiltak som styrker sosial bærekraft siden parsellhagene blir et møtested i nabolaget.

Planen skal bidra med oppgradering av kvartalslekeplassen på Tutlamoen og oppgradering av eksisterende fotgjengerfelt på Ravnåsveien sør for planområdet. Prosjektet tilpasser seg formspråk og materialitet i den eksisterende bebyggelsen og tilrettelegger for et boligområde med høy arkitektonisk kvalitet og gode bokvaliteter med direkte nærhet til parsellhager hvor man kan dyrke sin egen mat. Dette mener plan og bygg er et meget positivt, miljøvennlig og fremtidsrettet grep.

Arkitektur og bokvalitet

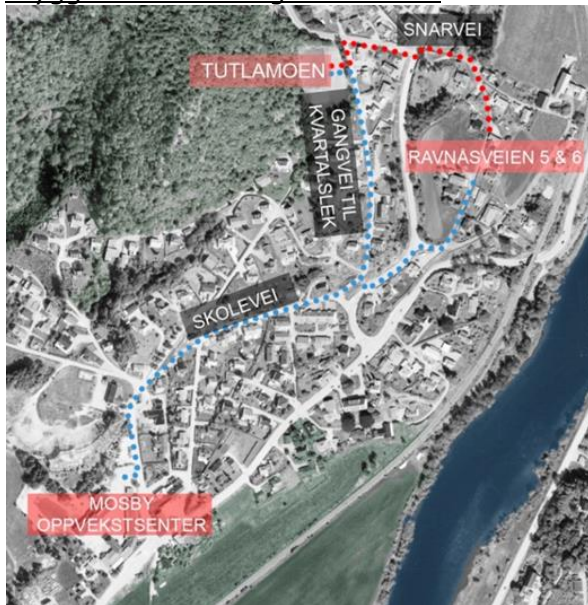
Nye boliger langs med Bakkemonen får en fin overgang til omkringliggende eneboligbebyggelse. Boligene er planlagt med saltak og føyer seg fint inn i eksisterende bebyggelsesstruktur. Boligområdet har potensiale til å få et veldig grønt preg. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om at bygninger skal være konstruert i og kledd med trematerialer, noe som gir en materialitet som korresponderer med eksisterende bebyggelse i tillegg til å være miljøvennlig og fremtidsrettet. Plan og bygg mener at nytt planforslag gir gode kvaliteter til området.

Parsellhager

Plan og bygg mener at parsellhagene er et positivt tilskott til området og et grep som er fremtidsrettet. Dette kan gi en positiv effekt for nye og eksisterende beboere i nærområdet som kan leie parseller for å dyrke. Et slikt tiltak kan også bidra til å knytte sosiale bånd mellom ulike beboere og befolkningsgrupper.

Tanken er at området skal nås til fots. Parkeringsplass vil derfor ikke bli regulert inn for formålet. Mellom husene planlegges en privat turvei som vil være adkomststien til parsellhagen. Den skal være kjørbare slik at traktor kan komme inn til området. Parsellhagene og redskapsbodens utforming er sikret gjennom reguleringsbestemmelser.

Trygg vei til skole og kvartalslek



Trygg vei til skolen og til kvartalslekeplassen Tutlamoen har vært et viktig tema i planarbeidet. Plan og bygg og forslagstiller har i løpet av planarbeidet blitt gjort oppmerksom på at barn bruker snarveien over privat vei på gnr./bnr. 27/80 og 27/102 nord for planområdet når de skal gå til kvartalslekeplassen. 13.10.2016 ble det gjennomført en befaring med både politikere, barn og unges representant, velforeningen og administrasjonen til stede. Det ble påpekt at krysningspunktet over fylkesveien Ravnåsveien ved snarveien er trafikkfarlig. Grunneiere av gnr./bnr. 27/80 og 27/102 ønsket ikke å være med i planarbeidet. Det har vært forsøkt fra forslagstillers side å erverve grunn fra nevnte eiendommer for å etablere en offentlig snarvei. Grunneiere ønsket ikke å

avstå grunn. Plan og bygg har hatt et møte med Statens vegvesen for å kartlegge muligheter for å gjøre trafikksikkerhetstiltak på stedet hvor barna krysser. Det er dog ikke hensiktsmessig å tilrettelegge for en trafikksikker overgang som leder barna til en snarvei som går over privat grunn. Plan og bygg mener derfor at trygg vei til kvartalslekeplassen må være iht. kartet (markert med blått) via fotgjengerfelt sør for planområdet og en trygg intern boligvei. Fotgjengerfeltet benyttes også som del av skoleveien. Statens vegvesen har spilt inn at fotgjengerfeltet må oppgraderes med forsterket belysning, og planen har rekkefølgekrav til det.

Geoteknisk vurdering – grunnforhold og stabilitet

Planområdet ligger under marin grense og innenfor den kartlagte kvikkleiresonen 1912 – Øvre Mosby fra NVEs kvikkleirekartlegging Sørlandet fra 2017. Stokkebø Competanse AS har gjennomført en geoteknisk vurdering av grunnforholdene på eiendommen, og ut fra dette vurdert stabiliteten til den foreslåtte utbygging i forhold til stabiliteten ut mot skråningen ned til elva Otra. Rambøll har etter offentlig ettersyn utarbeidet et nytt notat angående områdestabilitet, datert 24.03.2020. Avgrensning av kvikkleiresonen/områdestabilitet ble i tidligere notat forsøkt svart ut basert på topografiske forhold. Det ble konkludert med at man ikke kunne avgrense kvikkleiresonen basert på dette. Det ble derfor nødvendig å utføre grunnundersøkelser i planområdet. Notatet omfatter en endring av kvikkleiresonen, basert på utførte grunnundersøkelser. Se vedlagt rapport for foreslått avgrensning for kvikkleiresonen i forhold til planområdet. Det vil dermed være en liten del i den nordvestre delen av planområdet som ikke kan bygges ut med boliger med tilfredsstillende sikkerhet. Feltene dette gjelder er BFS1, BFS2 og B4 på plankartet. Nytt plankart med ny faresone H310 for disse feltene og bestemmelser knyttet til områdestabilitet er tilføyet. Bestemmelser angir at for søknadspliktige tiltak innen hensynssonen må det foretas nødvendige vurderinger av områdestabiliteten i forhold til NVEs gjeldende retningslinjer og de geologiske forholdene. Dette vurderer plan og bygg som et tilstrekkelig tiltak for å sikre områdestabiliteten.

Det er ikke foretatt noen ny vurdering for aktuelt planforslag siden man ikke øker utnyttelse for området. Plan og bygg har vært i kontakt med geolog for å bekrefte at planlagt omleggingen av veien, o_SKV1 tilfredsstillende NVEs retningslinjer uten ytterligere krav til geotekniske vurderinger. Dette innebærer at man kan flytte veien iht. plankartet uten å lage en ny geoteknisk vurdering. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Kulturminner

På Gnr/Bnr 27/269 finnes eldre bebyggelse i form av et våningshus fra 1750. Driftsbygningene er fra ca. 1800. Bygningene er regulert til bevaring. Fylkeskonservatoren befarte planområdet den 29.04.16. Konklusjonen ble at det i dag

ikke er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskonservator vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

Barn og unges interesser

Selve utbyggingsområde består i dag av et jorde og skråninger mot vei, og en kan ikke se at område er i bruk av barn og unge. Oppgradering av kvartalslekeplassen og trygg overgang over Ravnåsveien er positivt for barn og unge i området. Det er vurdert at det ikke er behov for erstatningsareal. Parselhager er også positivt for barn og unge i nærområdet.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt en biologisk mangfoldundersøkelse den 18.09.2015 av Agder Naturmuseum og Botanisk Hage IKS, ved Asbjørn Lie. Det er ikke registrert spesielt verdifulle vegetasjonstyper eller naturtyper. Det ble registrert to arter på lista over sjeldne og truede arter, barlind og ask, innenfor planområdet. Det er registrert mange fremmede arter i området, i kantsonen mot hager og vei. To gamle barlind ble registrert i skråningen mot vest. Det er også registrert arter som bør vies spesiell oppmerksomhet for å hindre uønsket spredning av disse (parkslirekne, bulkemispel og sprikemispel). Det er registrert noen enkelttrær (barlind) som bør bevares, og en vegetasjonsskråning nordvest i planområdet, som anbefales sikret mot utbygging. Dette er ivaretatt ved at de nevnte aktuelle områdene og enkelttrærne som inngår i planforslaget er regulert til grønnstruktur eller ligger utenfor byggegrensene. Ask kan tas vare på ved å plante inn ett eller flere trær i reguleringsplanområdet. Fremmede arter bør fjernes på en slik måte at videre spredning ikke skjer. Det vises til rapport om biologisk mangfold i sin helhet.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- I anleggsfasen og driftsfasen forutsettes det benyttet best mulige teknikker og driftsmetoder, jfr. § 12. Det er nødvendig å ha fokus på håndtering av fremmede arter med tanke på å unngå spredning (jf. Forskrift om fremmede organismer). Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Del av Tutlamoen skal inn som kvartalsleketilbud med en forvaltnings- og driftskostnad på 1000,- pr. år. Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet. Ingeniørvesenet får ingen ekstra utgifter ift dagens drift og vedlikehold.

Utbyggingspolitikk

Det er varslet forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Utbygger har vurdert at det ikke er nødvendig med utbyggingsavtale, men kommunen er innstilt på å forhandle om avtale om det skulle bli nødvendig.

For øvrige temaer, se planbeskrivelse.

Oppsummering

Plan og bygg er positiv til nytt plangrep med parselhager og boliger på rekke som henvender seg mot Bakkemonen og eksisterende boliger. Dette gir et godt komplement til bebyggelsen øst for veien. Plan og bygg håper at parselhager kan bidra til noe positivt for felleskapet i nærområdet og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Nina Malo, 04.05.2021