

Planinitiativ Gnr. 431 bnr. 37,55,125 – område B307 Oftenes

rev. 23. nov 2021

Sted: Kjellandsheia Syd - Oftenesheia felt B307 – for grunneiere med del av B1.

Forslagsstillere:

Gnr. 431 bnr. 37: Vidar Andersen, Ragnhild Tønnessen, Jorun Andersen, Nina Andersen Jaksa

Gnr. 431 bnr. 55: Vidar Andersen

Gnr. 431 bnr. 125: Antal-Ferenc Jaksa, Nina Andersen Jaksa

Eiere har prosentvise andeler i området. Grenser justeres etter prosent eierandeler. Endelige størrelser følger når planen blir digitalisert. Det skjer først etter varsel om oppstart.

Kontaktperson grunneiere: Nina A. Jaksa. Epost: nina.jaksa@vabb.no

Regulant: Møvik byggetjenester AS, fremmer planinitiativ og ber om oppstartsmøte.

Formålet med planen:

Det søkes om privat regulering av området B307 og en tomt i felt B1 som tillegges for atkomst til feltet. Til sammen 9 boenheter. Det er 1 eksisterende bolig og 1 ekstra tomt (fra B1 feltet) som inngår i planforslaget.

Planområdet:

Planområdet er avsatt i overordnet plan for Kjellandsheia felt B307.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Formålene i planen blir eneboliger og tomannsbolig, lekeplass/friområde og tilhørende veggrunn med parkering for gjester.

Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Volum og høyder vil variere i høyde med tilpasning til landskapselementer og topografien på stedet. Det er ønskelig med muligheter for flatt tak. Bebyggelsen ønskes oppført i 1 og 2 etasjer, med mulighet for underetasje der terrenget er sterkt skrånende. Høyder på bebyggelse blir inntil 8 meter fra planert tomt ved laveste plan til topp møne/gesims for flate tak, med omsyn til avtrapping i forhold til landskap der det er formålstjenlig. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser er viktige elementer.

Funksjonell og miljømessig kvalitet/tilpasning til landskap og omgivelser:

Området ligger nært til turområder i Kjellandsheia, Riveneset med sine statlig sikrede friområder og friluftsområder i sjøkanten samt andre lokale strandarealer. Det er barneskole like ved (Samfundets

skole), og det er trygg skolevei med gs veg til Lunde, her er kommunal barneskole ca 3 km, ungdomsskole, kirke, forsamlingslokale og diverse butikker som supermarked, slakter, manufaktur og bensinstasjon for å nevne noen. Området er klart definert på forhånd og planavgrensningen følges for B307 og inkluderer også eiendommen gnr. 431 bnr. 125 i reguleringsplan Oftenes B-1. Tilkomst til feltet blir fra Oftenesheia med avkjørsel i tomt 4 Oftenes B-1. Dagens avsatte regulerte avkjørsel i overordnet plan til feltet kan ikke benyttes. Det vil medføre nedspredning av hele kollen og kan ikke forsvares estetisk. Det er derfor planlagt atkomst via syd gjennom en regulert boligtomt som er funnet som beste løsning for atkomst.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:

Kommuneplanens arealdel definerer området til boligformål. Det søkes om privat regulering av området B307 med til sammen inntil 9 boenheter. I tillegg er det 1 tomt i tilliggende plan som legges til området, her er areal for atkomst til feltet.

Planen som skal utarbeides er definert som byggeområde i Områderegulering for Kjellandsheia Syd, planid: 201219. Samsvarer også med formål i kommuneplanens arealdel.

Overordnet plan for Kjellandsheia er lagt til grunn for planavgrensningen, med tillegg av 1 tomt i syd fra annet planområde, denne tomta er regulert til boligformål. I utbyggingsprogrammet ligger feltet inne for kommende periode.

Vesentlige interesser som berører planarbeidet:

Ingen særlige, feltet er planlagt i henhold til boligformålet.

Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

Samfunnsikkerhet blir ivaretatt, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, det utarbeides ROS analyse. Farlige skrenter mot nord sikres med gjerde.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

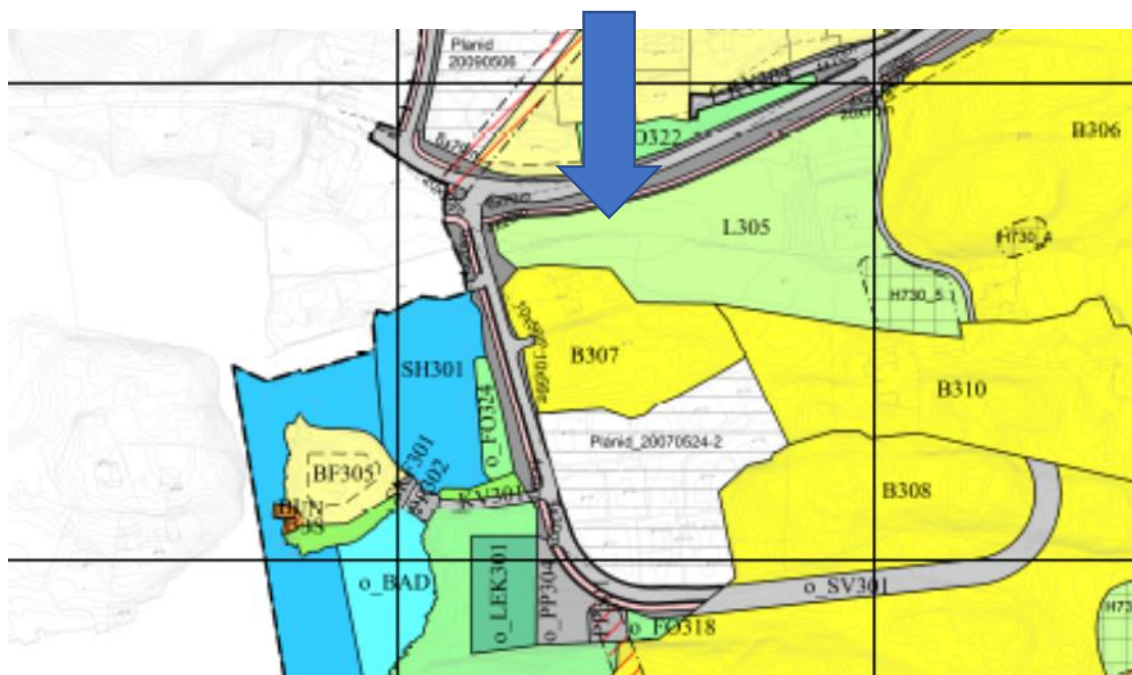
Følgende berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: Statsforvalter, Agder fylkeskommune, SVV, Kristiansand kommune, inkl. tekniske etater, eldreråd og barnerepresentant i plansaker, naboer i følge liste og interesseorganisasjoner, samt eventuelle velforeninger på stedet. Kommunens liste over varslingsparter imøteses.

Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte er en selvfølge. Varsel om oppstart vil avdekke evt. behov for dette. Innspill fra de varslede vil bli etterkommet så langt det lar seg gjøre. Vi ser fram til samarbeid om planforslaget slik at dette blir best mulig.

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:

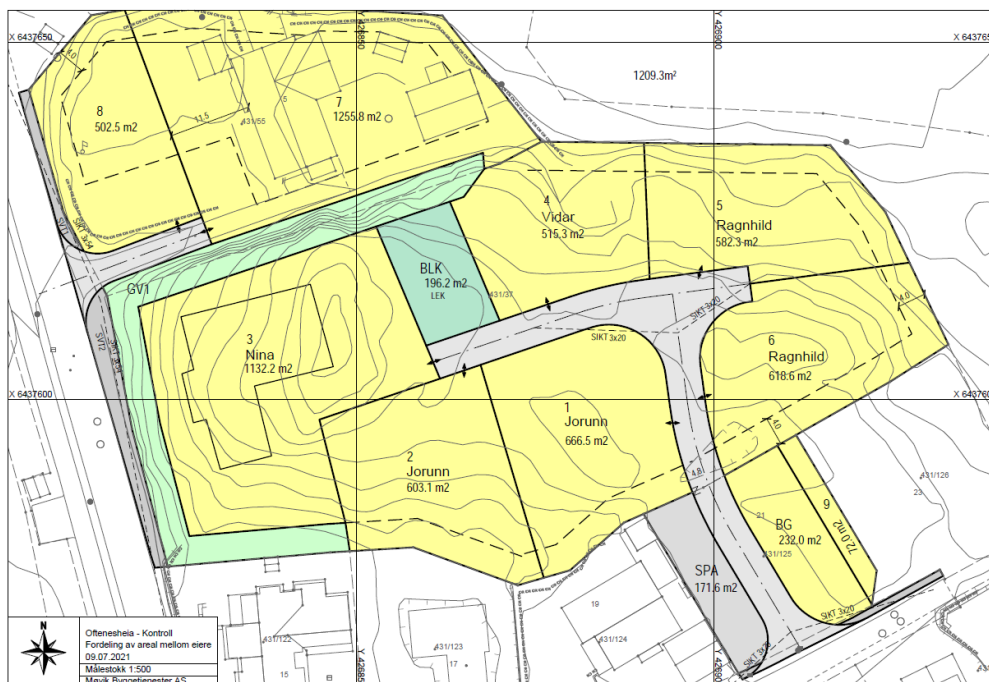
Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Forhold er avklart i overordnet plan.

Kart med forslag til planavgrensning:



Utsnitt fra overordnet plan, hele B307 vil inngå, og omfatte planavgrensning sammen med 1 tomt fra planområdet i syd som innlemmes som atkomst mv.

Kart med forslag til planavgrensning og innhold:



Skisser og illustrasjoner av ønsket tiltak:

Foreligger ikke av bebyggelse på nåværende tidspunkt. Vestre bolig skal oppføres i kun 1 etasje.

Bakenforliggende tomter er tenkt tillatt med 2 etasjer, og underetasje i øst, der terrenget tilsier dette. Det er ønskelig med takvinkler fra 0-6 grader.

Teknisk og grønn Infrastruktur:**Infrastruktur, teknisk:**

Det er opparbeidet veg, vann og avløp fram til området. Avstand til bussholdeplass er 100m

Området består av et høydedrag mellom annen bebyggelse og vender seg mot dyrket mark mot nordøst. Dyrket mark vil ikke bli berørt.

Eiere har vært i dialog med grunneier på gnr. 431 bnr. 55 om framføring av veitrase fra nord slik avkjøring er definert i overordnet plan uten å oppnå tillatelse. Også en faglig vurdering av foreslått avkjøring tilbakevises da det medfører store landskapsinngrep som er uønsket her i strandsonen. Utfordring i planen er innkjøring og atkomst, der overordnet plan har satt avkjørsel inn mot høydedraget, noe som medfører mye sprenging. Det er derfor tidligere rettet en henvendelse til kommunen om annen løsning enn den som er avsatt i overordnet plan. Avkjørsel er foreslått fra syd i tiliggende område. Bnr. 125 er innlemmet i planforslaget som atkomst. Her blir det mindre terrenginngrep i den markante kollen. Kollen er vist i foto nedenfor:



foto fra : googlemaps

Det er derfor valgt å innlemme gnr. 431 bnr. 125 for atkomst til B307.

Ing. vesenet er kontakt den 12. nov. 2019 ved Einar Larsen som henviser til kommunens norm.

Grønnstruktur:

Området består av et høydedrag mellom annen bebyggelse og vender seg mot dyrket mark mot nordøst.



Foto fra utbygger: Terrengfall mot dyrket mark i nordøstre del av B307. Området ligger opp mot høyre bildekant bak stolpe.

Beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø:

Området ligger sentralt til på Oftenes, kort avstand til buss og kollektivtransport som fører inn til Søgne sentrum. Boliger skal forberedes for lading av elbiler og det er ønskelig å kunne legge solcellepaneler på tak for bebyggelse.

Det er ikke dyrka mark i planområdet, men tilgjengende dyrka mark ligger nord for området. L305. På grunn av forskjellen i landskapet der område 307 ligger på toppen av en kolle kan man ikke se konflikter vedr. dyrka mark.

f. eks. klimagassutslipp, herunder arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag) gjenbruk, sikulærøknomi. destruksjon, materialvalg, naturmangfold vannforskriften § 12 mv:

I plansammenheng skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. I planen legges det vekt på gode helhetlige løsninger. Siden arealet er en lite skogbevokst kolle legges det opp til fordrøyning i den enkelte tomt, med krav om permeable overflater i

tomtene. Det vil bidra til økt kvalitet i uteområder. I dette tilfelle vil de blågrønne strukturer, medvirke til en forsvarlig overvannshåndtering.

Utredninger for planarbeidet:

Ingen spesielle utredninger er påkrevd.

Begrunnelse for foreslått planavgrensning:

Avsatt i overordnet plan, med krav om detaljregulering. I overordnet plan er følgende utnyttelse tillatt:

4.9 Boligbebyggelse, B307

a) Området skal detaljreguleres for småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 9 boenheter.

Interessekonflikter:

Ingen kjente som følge av planidéen.

Forslag til overordnet fremdrift:

Snarest mulig. Oppstart anlegg /bygging er ønsket raskest mulig i 2022.

Naturmangfold:

Det er ikke gjort funn av forekomster i Artsdatabanken eller forhold i NML som kan hindre planarbeidet.

Andre relevante opplysninger:

Ingen opplysninger som ikke allerede er omtalt her. Møte er avholdt hos Arealenheten med planlegger Anne Marit Tønnesland.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. (Forskrift om konsekvensutredning (jfr pbl §4-2), Plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd (jfr pbl §4-2), Folkehelseloven § 8 og 11.

Med hilsen

Anne K. Birkeland, Møvik Byggetjenester,

Kristiansand den 20 september 2021, revidert nov. 21 og des. 2021.

anne@arkmovik.no