

Kristiansand kommune

post@kristiansand.kommune.no

Vår dato: 03.09.21 Vår referanse: P009 - Nordheim Vår saksbehandler: EFB/VN
Revidert: 01.07.22

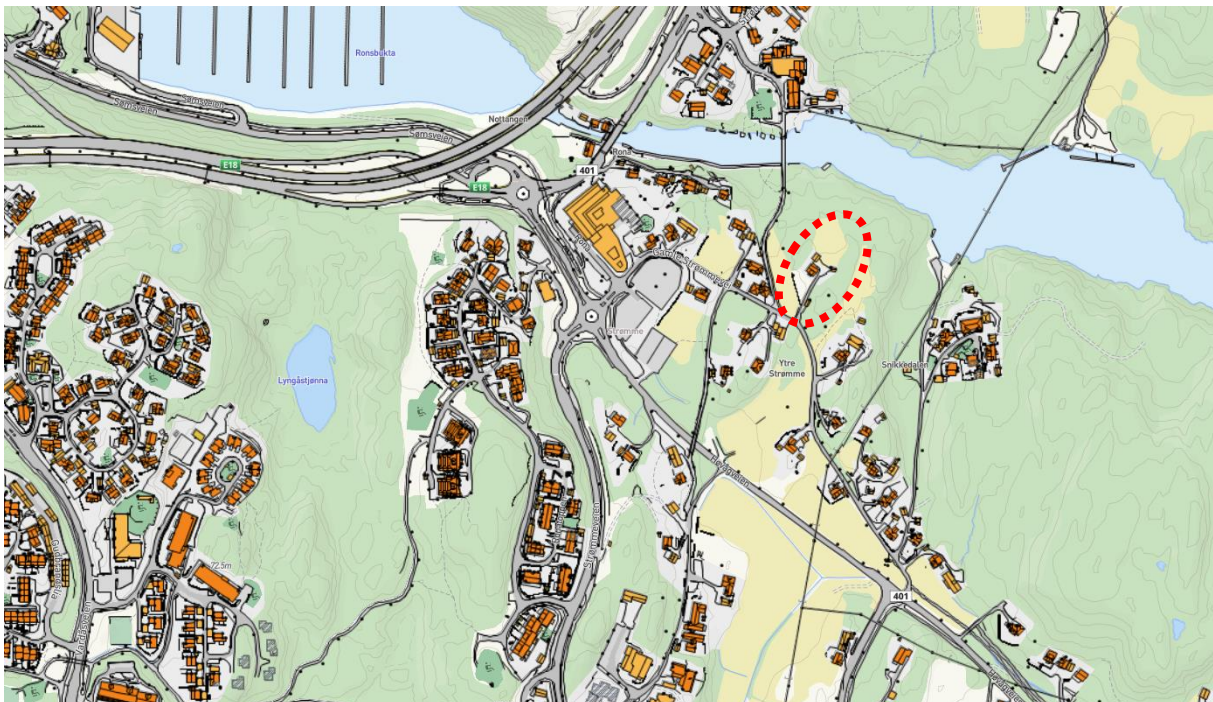
Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Gamle Strømmesvei Tomteutvikling AS har engasjert Planfolket til å utarbeide et detaljreguleringsforslag for gnr./bnr. 61/37, 61/20 og deler av 299/138 i Kristiansand kommune. Området har tidligere vært en del av et større område på Rona bydelscenter som det ble utarbeidet et mulighetsstudie for i 2017. En større utvikling av hele Rona bydelscenter der flere grunneiere er involvert, lar seg dessverre ikke gjennomføre, og prosjektet er derfor nedskalert til et mindre område.

Planområdet

Forslag til planens begrensning inkluderer gnr./bnr. 61/37, 61/20 i Kristiansand kommune. I tillegg vil det være nødvending å inkludere noe tilleggsareal for å sikre adkomst til planområdet og tilfredsstillende siktforhold ol. knyttet til denne. Tilleggsarealet består av deler av gnr./bnr. 299/138. Planområdets passering vises i kartutsnittet nedenfor. Forslag til planens begrensning illustreres i kartutsnittet på neste side. Endelig fastsatt plangrense vil fastsettes i samråd med Kristiansand kommune i oppstartsmøte. Planens begrensning slik den er vist inkluderer et område på om lag 8 daa.

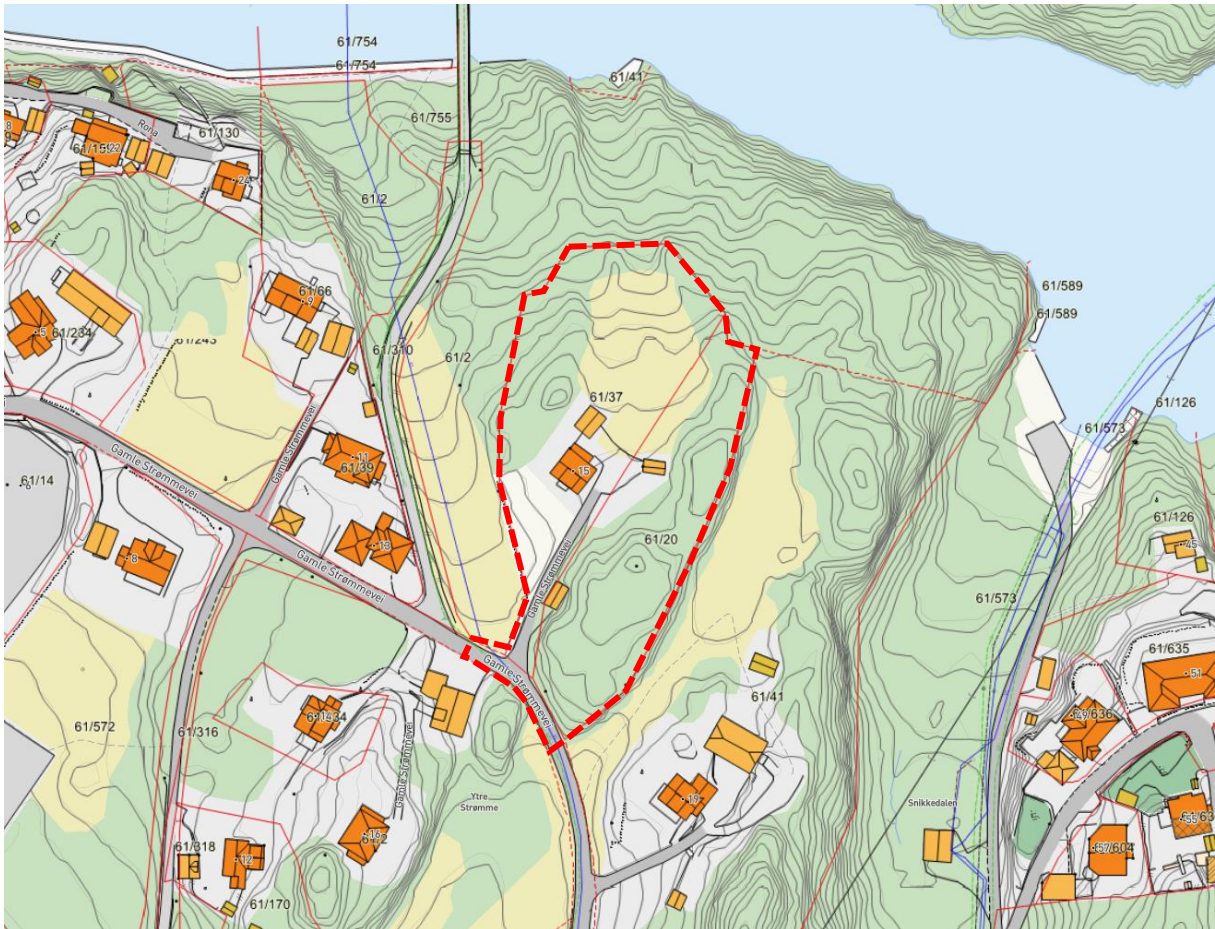
Tidligere var eiendommene bebygd med en enebolig og tre garasjeuthus annekst til bolig. I september 2020 ble bebyggelsen totalskadet av brann. Vei inn i området er etablert på permeabelt materiale.



PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA



Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende felles og privat uteoppholdsplass, lekeplass, adkomst og annen teknisk infrastruktur.

Virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i nærhet av Rona senterområde. I dette området ligger apotek, matbutikk, tannlegesenter, treningssenter, med mer i samlet i ett bygg. Bygget som heter Solsiden, rommer også leiligheter, og ligger i luftlinje om lag 200 meter vest for planområdet. Det legges opp til at nye beboere i området skal benytte seg av funksjonene ved Rona senter.

Like vest for planområdet er det gang- og sykkelvei som kobler seg på sykkelekspressvei. Dette sikrer planområdet forbindelse til Sørlandsparken (Dyreparken) og Vågsbygd (Andøykrysset). Det legges opp til at fremtidige beboere skal benytte denne.

Planforslaget vil også medføre noen flere reisende til kollektivnettet i området.

Planområdet som i dag er ubebygde vil som følge av planen fremstå med høyere tetthet enn det som tidligere var i området som følge av planforslaget.

Bortsett fra de nevnte faktorene, vil ikke, slik plankonsulent ser det, planforslaget ha vesentlige virkninger utenfor planområdet enn det som er normalt å forvente av nyetablering av boliger.

Planlagt bebyggelse

Det planlegges å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende teknisk-, og grønnstruktur. På det stadium planprosessen er nå er det ønskelig å legge til rette for etablering av småhusbebyggelse i form av rekkehus og tomannsboliger. Konsentrerte eneboliger kan også være aktuelt.

Volum, høyder og kvalitet

I en tidligfase er det utarbeidet et skisseprosjekt for planarbeidet. Skisseprosjektet fordeler 19 enheter i form av rekkehus og tomannsboliger i planområdet. Bebyggelsen er vist med saltak og i to til tre etasjer, pluss underetasje. Parkering gjøres på egen tomt og det er lagt opp til én biloppstillingsplass per enhet på egen tomt. I tillegg er det en felles parkeringsplass nord i planområdet for blant annet gjesteparkering. Det er avsatt et areal til sandlekeplass sørvest i planområdet. Arealet har gode solforhold og er tilknyttet eplehage og gangsti ned mot kanalen nord for området. I nord og sør i planområdet foreslås det etablert gang- og sykkelsti påkoblet overordnet gang- og sykkelveinett.

Formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt og fremtidsrettet boligområde med funksjonell og miljømessig kvalitet. Det legges vekt på at området i overordnede planer er avsatt til senterformål ved at det i første etasje i boligene planlegges regulert høyere takhøyde slik at det over tid kan etableres næring i dette området.

Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Videre vises ni illustrasjoner hentet fra 3d-modell av utarbeidet skisseprosjekt. Utsnittene er nummerert og beskrives videre. Utsnitt **1** viser området sett ovenfra. Byggenes plassering i området og i forhold til hverandre illustreres. Det skapes en felles sone i senter av planområdet. Private soner og hager trekkes ut i randsonen av planområdet.



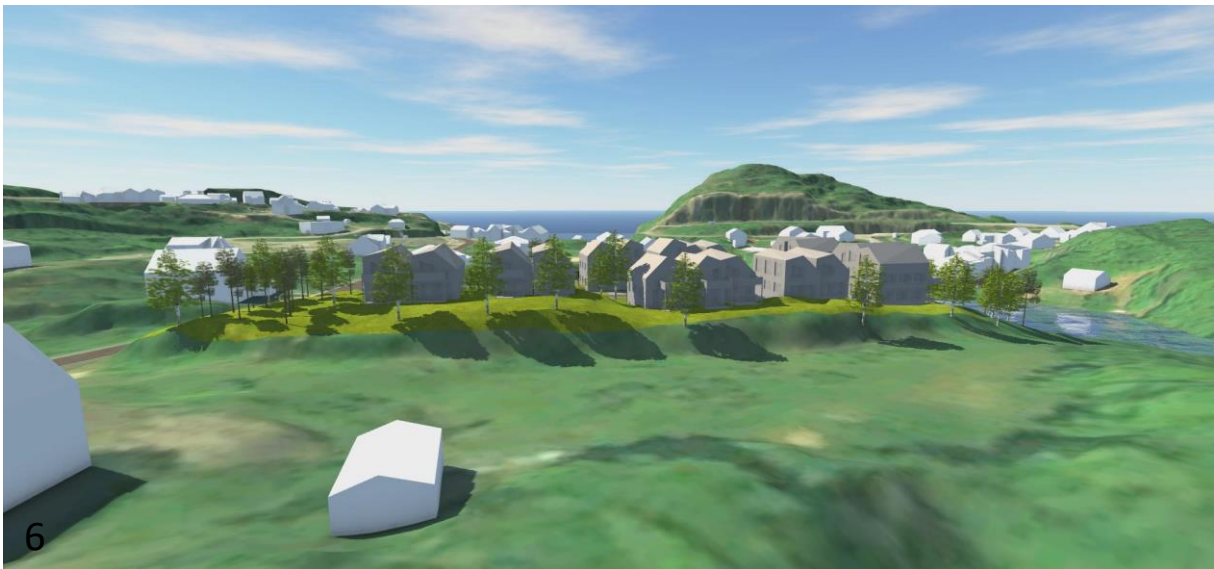


PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Utsnitt 2 viser området sett fra sørvest og viser plassering av lekeplass og stiforbindelse i sør. Utsnitt 3 viser området sett fra nordvest. Stiforbindelse mot nordvest er vist. Utsnitt 4 viser området sett fra sørøst. Kanalen er synlig i bakkant av bebyggelsen. Utsnitt 5 viser området sett fra nordøst



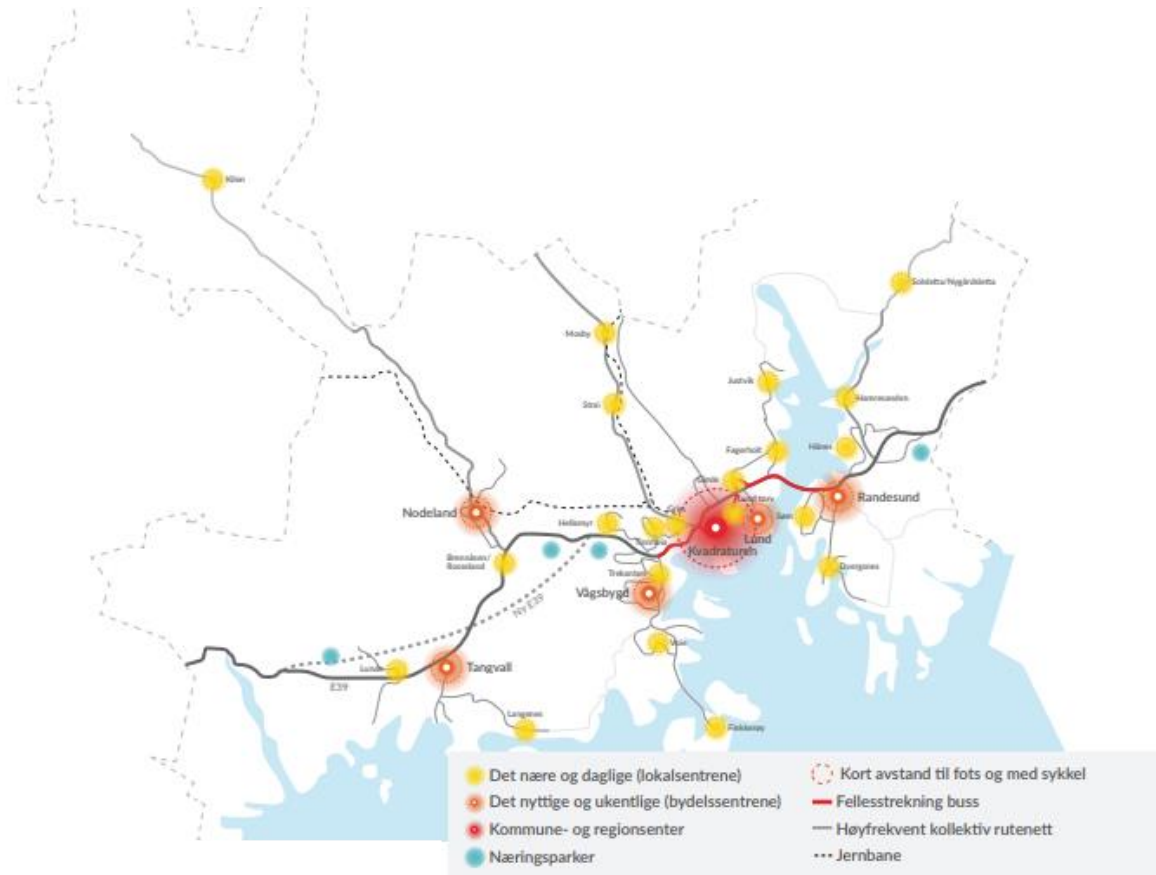
Utsnitt 6 viser området sett fra øst. Strømsodden er synlig i bakkant av området. Illustrasjon 7 viser området sett fra nord og hvordan bebyggelsen opptar høydeforskjeller i området.

Illustrasjon 8 viser arealet avsatt til lekeplass innenfor planområdet. Illustrasjon 9 viser området sett fra nærmeste bebyggelse i vest.



Overordnede planer og andre planer

Kommuneplan



Deler av området er i Kommuneplanens arealdel 2011-2022 avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Dette arealet utgjør en mindre del av planområdet og har en størrelse om lag 0,5 daa. Øvrige deler av planområdet er avsatt til sentrumsformål, fremtidig i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens samfunnsdel definerer et område innenfor planområdet for å være støyutsatt. Området som er støyutsatt ligger i gul støysone iht. T-1442 (Hensynssone H220).



Reguleringsplan

Området er uregulert.

Pågående planer i området

Reguleringsplan for «RONA KOLLEKTIVTERMINAL med sykkелеkspressvei fra Varoddbroa til Håneskrysset» berører deler av planområdet. Utsnitt som viser deler av planens begrensning og planområdet ved Gamle Strømmevei vises nedenfor.



PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Planarbeidet vil ikke få påvirkning fra eller gi virkninger til andre planer i området.

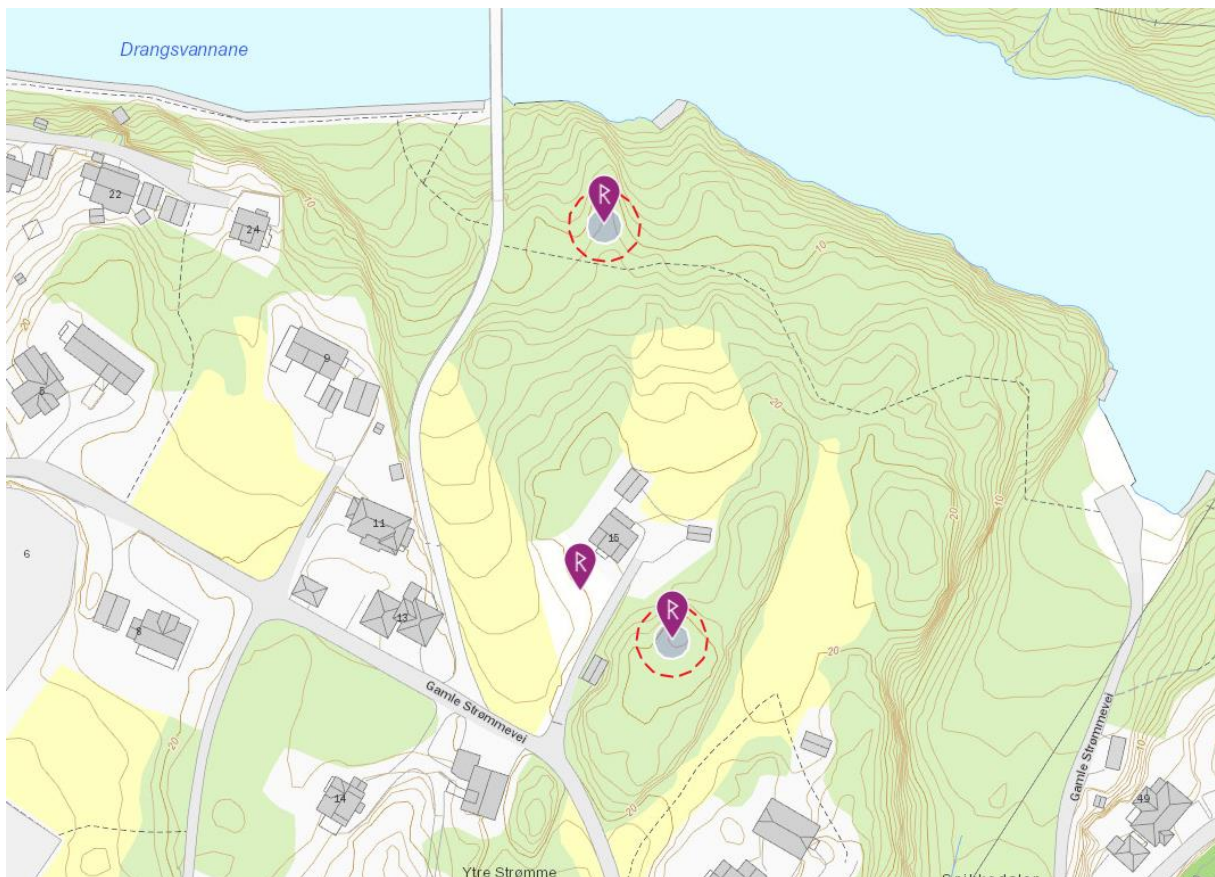
Grønnstrukturutregningen

Arealene ut mot Drangsvann er i avsatt til grøntområde 1. prioritet. I ny kommuneplan er det lagt inn forslag til ny kyststi langs Drangsvann.

Andre forhold som påvirker området

Kulturminner

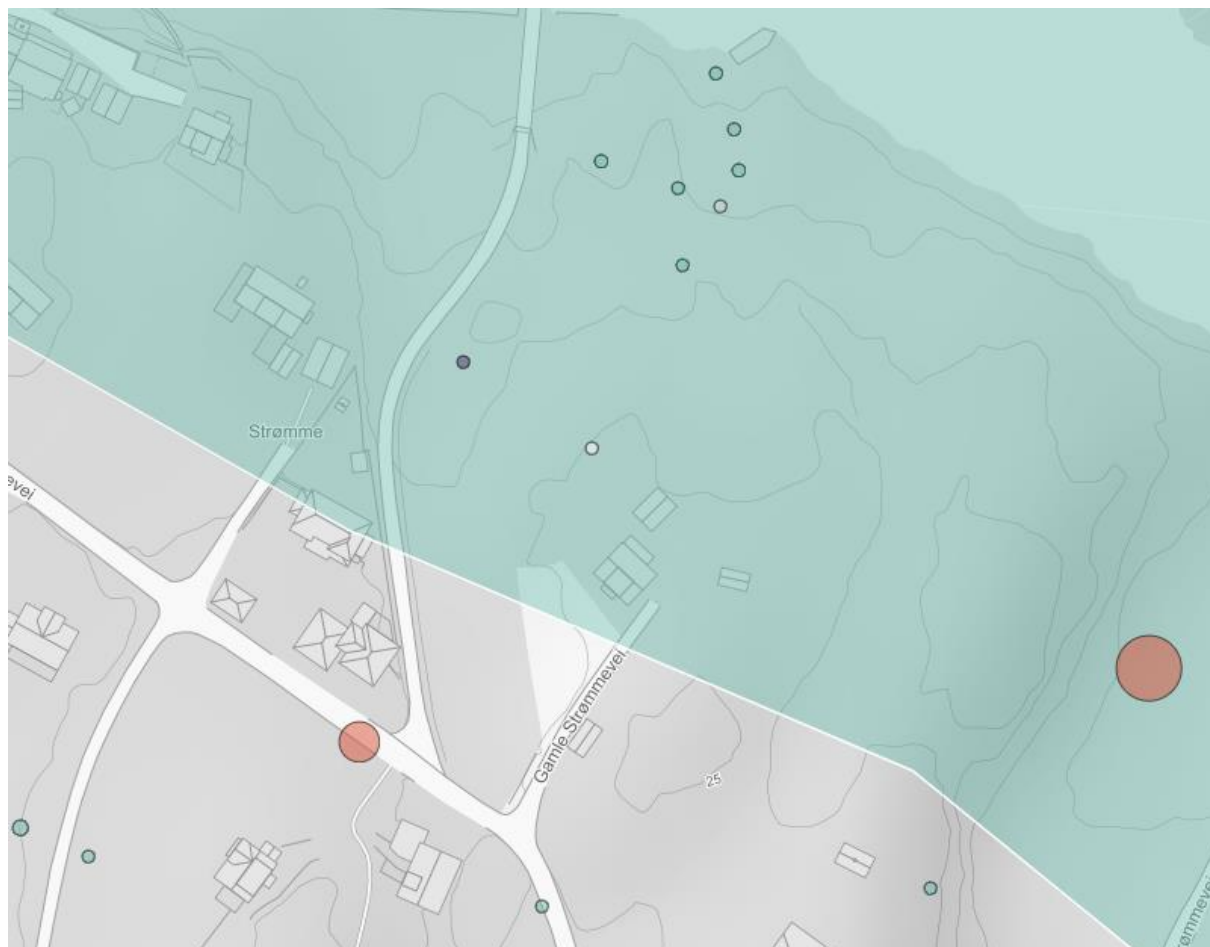
Nordvest for planområdet er det registrert et gravminne, minnet er automatisk fredet. Innenfor planområdet er det et registrert funnsted for to økser. Funnstet er fjernet, vernestatus er uavklart. Et automatisk fredet gravminne er registrert innenfor planområdet. Minnet er en gravhaug som har følgende askeladdenbeskrivelse: På kolle umiddelbart Ø for garasje n kraftig omrotet haug, i midten av et stort krater. Hønsehus i haugen under 2. verdenskrig. Diameter 10 meter, høyde 0,5. Plasseringene av kulturminnene vises i kartet nedenfor.



Naturmangfold

Deler av planområdet i nordøst er markert som viktig, rik edellauvskog (DN Håndbok 13).

Store deler av planområdet er vist som funksjonsområde for arter. Se kartutsnitt nedenfor, kilde artsdatabanken.



Flom-/rasfare

Mulig forekomst at marin leire berører deler av planområdet. Utsnitt fra NVE atlas vises nedenfor.



PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

Matjord

Det er registrert fulldyrket jord og produktiv skog innenfor planområdet.



Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen utarbeides for å vise at alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, PBL jf. §§11-8 og 12-6.

Oppstartsvarsel

Berørte offentlige organer og andre interesserte som normalt varsles om oppstart av planarbeid skal varles i denne saken. I tillegg må berørte naboer og gjenboere varsles. Detaljer rundt varsel om oppstart avklares i oppstartsmøte med Kristiansand kommune.

Medvirkning

For å sikre medvirkning i planarbeidet varsles oppstart av detaljregulering på vanlig måte i en avis og ved brev til alle som berøres av planen. Berørte parter vil da bli oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet. Det vil ikke være aktuelt med et folkemøte slik saken foreligger nå. Det opplyses om at grunneier har god dialog med naboer.

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Forskriften § 6 annet ledd bokstav a) og b) angir hvilke planer etter plan- og bygningsloven som alltid skal behandles etter forskriften. Det er alltid krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner for konkrete tiltak i vedlegg I i forskriften (§ 6 bokstav b). Det kreves imidlertid ikke konsekvensutredning for slike reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen. Denne bestemmelsen gjelder kun der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet etter

forskriften og oppfyller kravene til konsekvensutredning på tiltaksnivå. Det er derfor ikke grunnlag for unntak at det er gjort en overordnet konsekvensutredning for det aktuelle arealet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Unntaket gjelder bare der reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Reguleringsplanen må da i hovedtrekk være innenfor de rammene som er gitt i overordnet plan. Det legges til grunn at det kan gjøres mindre endringer fra overordnet plan i reguleringsplanen uten at planen må behandles etter forskriften. Hva som menes med mindre endringer må vurderes konkret i den enkelte sak med utgangspunkt i mulige virkninger. I slike tilfeller er det viktig at det i planbeskrivelsen gis en redegjørelse for endringer sett i forhold til tidligere vedtatt plan, og at virkningene av endringene blir beskrevet.

Planarbeidet er som tidligere beskrevet i tråd med gjeldene kommuneplan, området er avsatt til sentrumsformål, det utløses på dette grunnlag ikke krav om konsekvensutredning.

Dersom det er spørsmål til saken eller det er behov for supplerende informasjon kan undertegnede kontaktes på telefon (466 29 844) eller på epost (endre@planfolket.no).

Anmoder samtidig med oversendelse av planinitiativ om at dato for et oppstartsmøte med Kristiansand kommune kan fastsettes slik at planprosessen formelt kan settes i gang.

Med vennlig hilsen

Endre Fennefoss Balchen

By- og regionalplanlegger/Daglig leder

Planfolket AS