

VEDDERHEIA SYD, SØGNE

Planinitiativ for detaljregulering
Kristiansand kommune

Datert: 2. august 2023

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	3
2.	Planområdet	3
	Forslag til plangrense	4
	Nærområdet slik det fremstår i dag:	5
2	Planlagt bebyggelse og tiltak	6
2.1	<i>Forslag til nye tiltak</i>	6
2.2	<i>Utbyggingsvolum</i>	7
2.3	<i>Arkitektur</i>	9
2.4	<i>Grønn infrastruktur</i>	9
	Lekeplass	9
	Stier	9
	Uteoppholdsareal	10
2.5	<i>Teknisk infrastruktur</i>	10
	Vei og trafikk	10
	Vann og avløpsledninger	10
	Overvann.....	10
3	Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene	11
3.1	<i>Fjernvirkning - naboforhold</i>	11
3.2	<i>Avstand til veitunell (E39)</i>	11
3.3	<i>Klima og miljø</i>	11
	Arealbruk	11
	Transport	12
3.4	<i>Naturfare</i>	12
3.5	<i>Kulturmiljø og kulturminner</i>	12
3.6	<i>Biologisk mangfold</i>	12
3.7	<i>Hva planen kan bidra med</i>	13
3.8	<i>Tilleggsutredninger</i>	13
4	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	13
5	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	13
6	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	13
7	Prosesser for samarbeid og medvirkning	13
8	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	14
9	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	15
10	Fremdrift	15

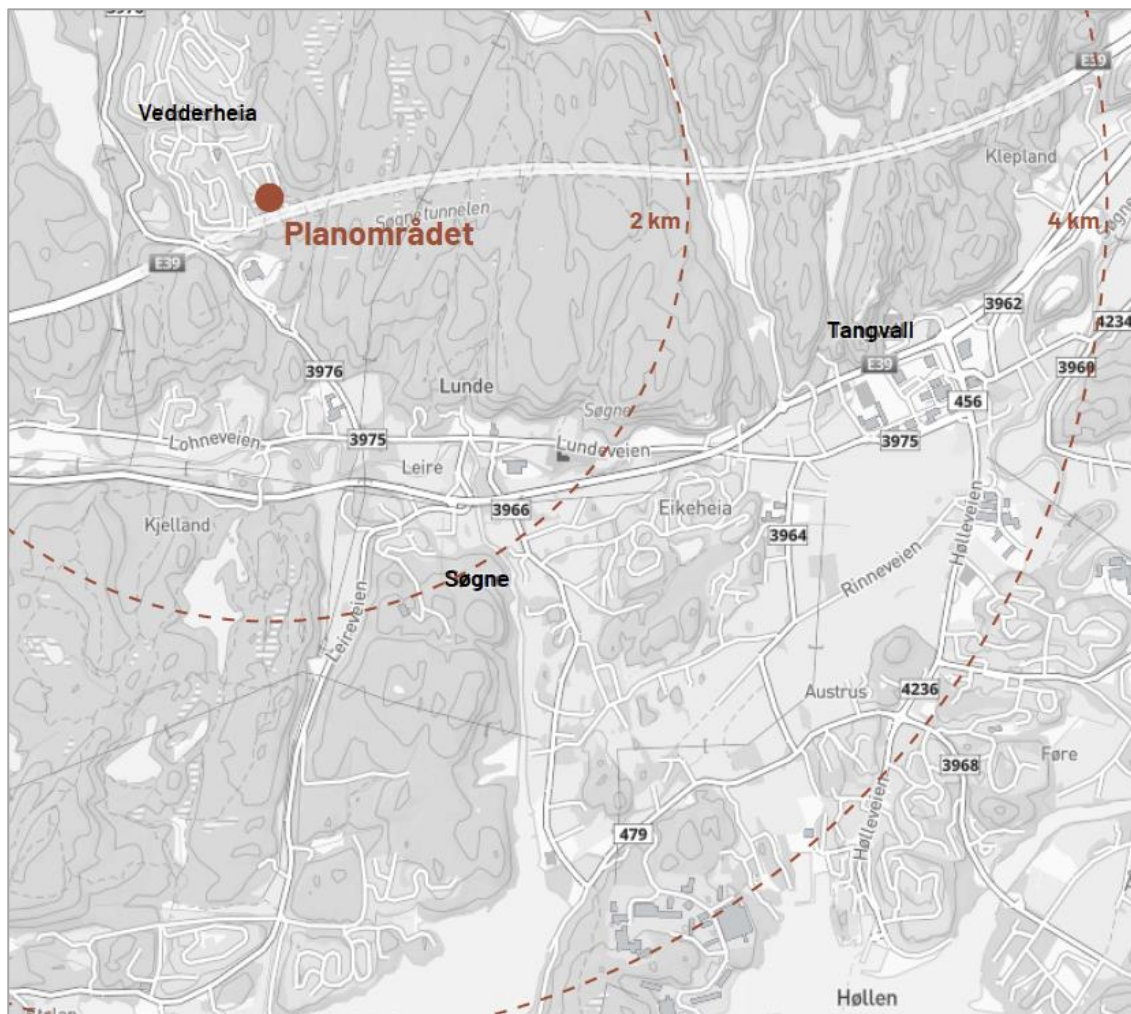
1. Formålet med planen

Trollvegg er engasjert av Repstad Eiendom As i forbindelse med en mulighetsstudie for utvikling av nytt delfelt i Vedderheia i Søgne. For å kunne realisere utvikling av området må det gjennom et reguleringsplanarbeid. Det er derfor utarbeidet et planinitiativ med ønske om å sette i gang planarbeidet for Vedderheia Syd.

Hovedintensjonen med reguleringsarbeidet er å videreutvikle eksisterende boligområde på Vedderheia i tråd med kommuneplanen. Området er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan. Gjennom mulighetsstudien har man funnet en mer arealeffektiv og hensiktsmessig plassering av boliger i forhold til gjeldende reguleringsplan.

2. Planområdet

Planområde ligger i Søgne ca. 2 km nord for Lunde. Planområdet befinner seg i enden av dagens boligfelt på Vedderheia og ligger mellom Tinntjønn ungdomsskole og Espira barnehage. Området er ubebygd og består av tett skog. Deler av planområdet ligger over veitunellen for E39 (Søgnenetunellen). Område har et areal på ca. 20.000 m².

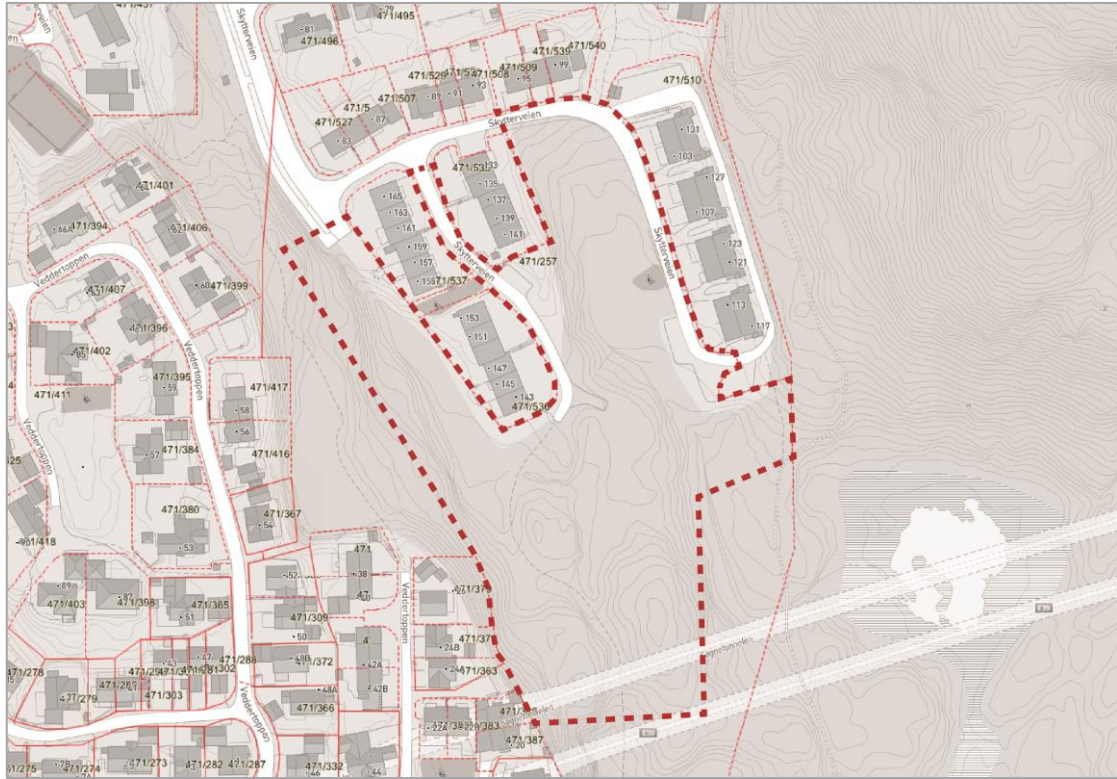


Figur 1 Planområdet ligger nord for Lunde i Søgne i tilknytning til eksisterende boligfelt på Vedderheia

Forslag til plangrense

Planområdet gjelder i hovedsak følgende eiendom:

- Gnr/bnr. 471/257 – eies av Repstad Eiendom AS



Figur 2 Forslag til plangrense



Figur 3 Flyfoto av området

Nærområdet slik det fremstår i dag



Figur 4 Nærmeste rekkehus i området har pulttak og integrert garasje. Eksisterende firemannsboliger har saltak med en liten privat forhage



Figur 5 Dagens lekeplass kan med fordel oppgraderes

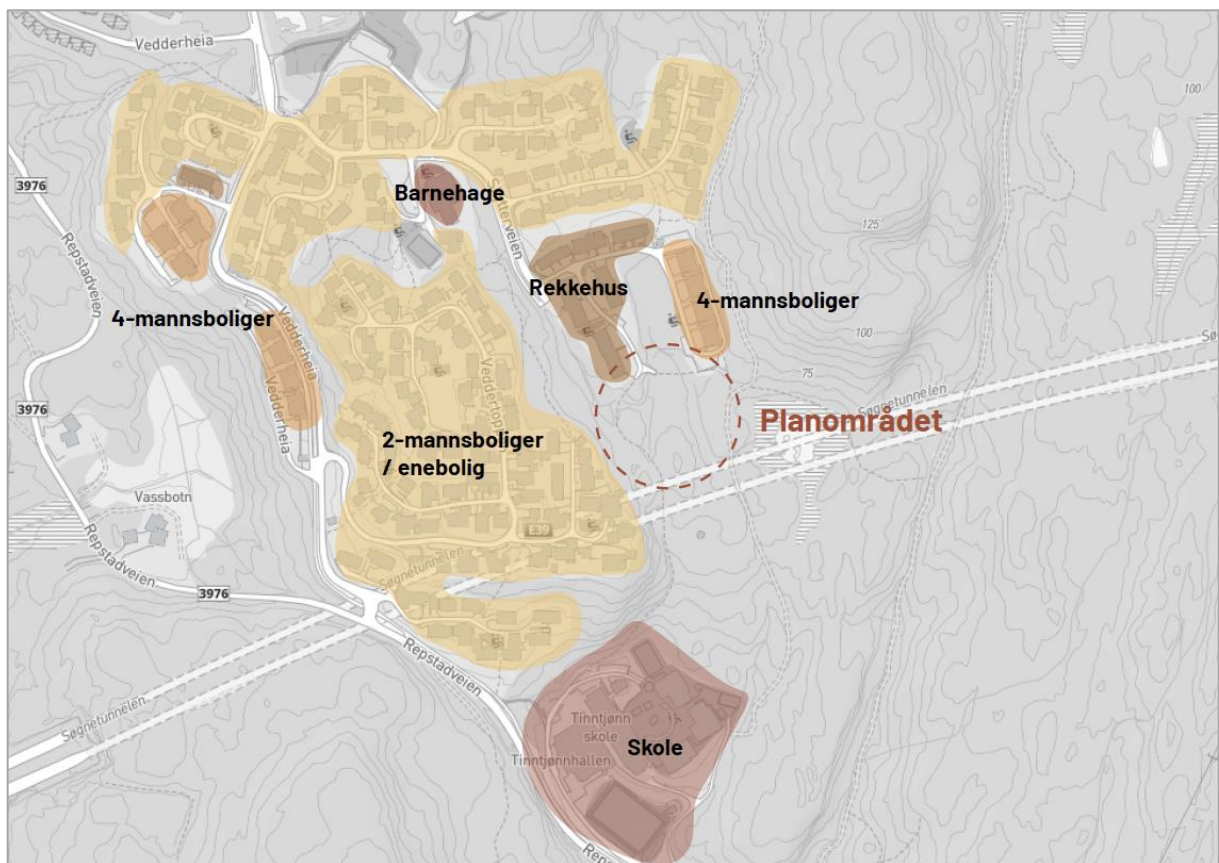
2 Planlagt bebyggelse og tiltak

2.1 Forslag til nye tiltak

Følgende foreslås regulert:

- 20 -24 boenheter fordelt på følgende:
 - o 16 boenheter i rekkehus
 - o 1 tomannsbolig (2 boenheter)
 - o 1 fire-mannsbolig (4 boenheter)
 Fordeling kan endre seg gjennom planprosessen
- Regulere og oppgradere eksisterende lekeplass – vurdere utvidelse
- Utvide eksisterende parkeringsplass – for gjesteparkering
- Etablere kjøreveier og snuhammer
- Regulere stiforbindelser / snarveier i området

Boligene foreslås fordelt på rekkehus, 2-mannsboliger og 4- mannsboliger. Dette er boligtyper som vil supplere boligområdet på Vedderheia, som har en overvekt av eneboliger. Det er også en liten andel småhusbebyggelse spredt rundt i feltet.



Figur 6 Enkel boliganalyse som viser boligtyper og funksjoner som finnes på Vedderheia i dag



Figur 7 Situasjonsplanen viser forslag til plassering av ny bebyggelse, etablering av veier, parkeringsplasser og forslag til mulige snarveier.

2.2 Utbyggingsvolum

Ny bebyggelse er tenkt oppført i to etasjer med saltak. Hver bolig får biloppstillingsplass og carport mot gata. Boligene får en størrelse på ca. 80 m² inkludert carport. Denne type bygningsvolum passer godt inn i omgivelsene og blir en naturlig forlengelse av dagens boligområde som i dag har rekkehus og to-mannsboliger.



Figur 8 Eksempel på utforming av nye rekkehus



Figur 9 Eksempel på utforming og kombinasjon av 2-mannsboliger og 4-mannsboliger.



Figur 10 Ved bruk av saltak vil rekkehusene skaper en avdempet form som ikke ruver høyt i terrenget

2.3 Arkitektur

Det er i den utførte mulighetsstudien sett på en boligtype og formspråk som passer inn blant eksisterende bebyggelse. Selv om området ligger i enden av et boligfelt, og man med fordel kan tørre å leke litt med alternative bygningsformer, så ser en for seg tradisjonell form med saltak med innslag av flatt tak på eksempelvis carport. Det vil i planprosessen gjøres en nærmere vurdering på arkitektonisk uttrykk og detaljering.



Figur 11 Inspirasjonsbilder som viser mulig arkitektonisk uttrykk for nye boliger på området.

2.4 Grønn infrastruktur

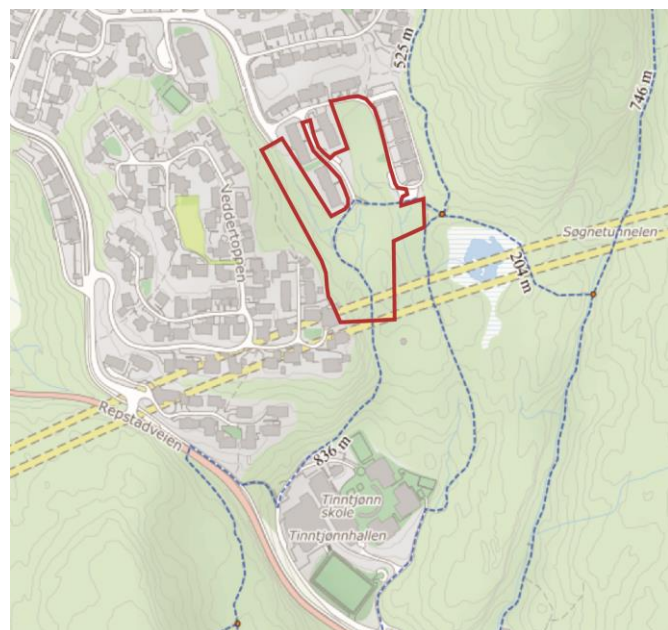
Lekeplass

Tiltakshaver ønsker å se nærmere på muligheten for å oppgradere dagens lekeplass som ligger nord i planområdet. Denne fremstår i dag i dårlig forfatning og kunne trenge et løft. Lekeplassen vil også komme eksisterende beboere til gode og kan bli en fin møteplass for området.

Det ønskes også vurdert å se om areal syd for planområdet kan utvikles til naturlekeplass. Området har tidligere vært tilhold for en uteavdeling i barnehagen.

Stier

Det går turstier gjennom området i dag som kobler boligområde sammen med skolen og øvrig turområde. Utbygging vil kunne påvirke stisystemet og eksisterende traseer. Det vil i planarbeidet ses på muligheten for omlegging av stier og etablering av snarveier slik at man enkelt kan bevege seg mellom boligene og ut i naturen. Det vil også bli sett på lys på snarveien så den er mer tilgjengelig i årets mørke måneder.



Figur 12 Merkede (blått) stier i området.

Uteoppholdsareal

Boligene får en liten forhage mot gata og privat hage vendt ut mot natur og grøntområder. Solforholdene på området er gode og det samme er utsikten. Noen av tomtene vil muligens få sjøglimt.

2.5 Teknisk infrastruktur

Vei og trafikk

Området er ubebygget i dag, men området ligger i naturlig forlengelse av dagens boligområde og det er mulighet for å koble seg direkte på dagens veinett.

Utbygging av 20-24 boenheter vil medføre noe økt trafikk inn i boligområde på Vedderheia. Dagens veinett er godt utbygget med gang- og sykkelvei nesten helt frem til nye boliger. Dette legger godt til rette for myke trafikanter. De nye boligene ligger attraktivt til innerst i en blindvei med lite trafikk og støy.

Det tas sikte på å regulere en A1- vei. Tiltakshaver kan ikke per nå se at det vil være nødvendig å opparbeide fortau inn i område, da det vil være maksimalt 41 boenheter (24 nye + 17 eksisterende). A1 vei vil dermed være tilstrekkelig i henhold til veinormal for Kristiansand kommune. Det ønskes en avklaring med kommunen på dette i oppstartsmøtet.

Vann og avløpsledninger

Det går vannledninger og overvannsledninger gjennom planområdet i dag. Det gjør det mulig å koble seg på for nye boliger.

Det ønskes innspill fra kommunen på om kapasiteten på VA-anlegg er tilstrekkelig for tilkobling på 20 – 24 boenheter.

Overvann

Det vil i planprosessen ses på tematikken overvann- og fordrøyningsløsninger. Tekniske rådgivere vil bli engasjert. Disse vil ta direkte kontakt med relevante fagetater i kommunen for å sikre en god prosess.



Figur 13 Ledningstraseer som går gjennom området i dag. Kilde: kristiansand.kommune.no

3 Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene

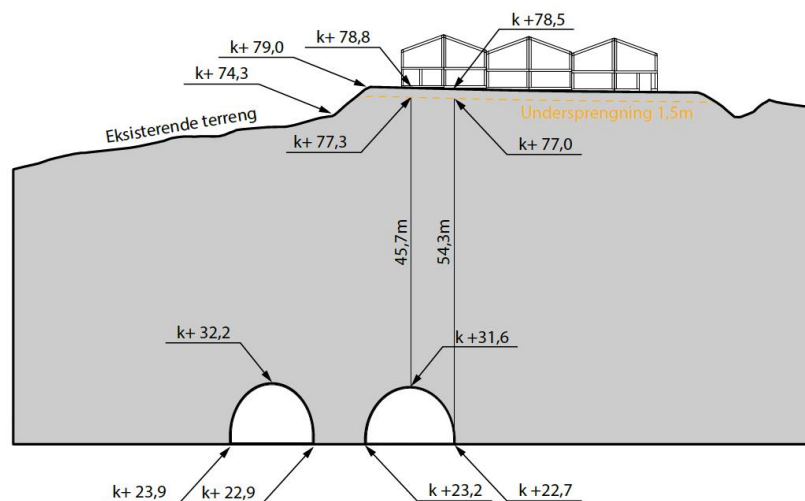
3.1 Fjernvirkning - naboforhold

I mulighetsstudien ble det sett på ulike plasseringer for nye boliger og nytt veisystem. Det ble gjort vurderinger i forhold til terrengtilpasning, massebalanse, utsikt og virkning for naboer.

Boligene ligger vendt mot vest og mot øst. Det gir mulighet for sol både i en liten forhage mot gata eller i egen hage mot naturen. Sol- og skyggeanalyse viser ingen/liten påvirkning på eksisterende boliger i området. Boligenes høyder og takvinkel gjør at de vil passe godt inn i resten av området, og dermed beholder man området identitet.

3.2 Avstand til veitunell (E39)

Nye boliger vil ligge rett over tunelltrase for E39. Det er avholdt eget møte med Nye Veier for gjennomgang av nytt tiltak. Skissen nedenfor viser avstander og plassering av nye boliger. Statens vegvesen er positive til denne løsningen.



Figur 14 Snittet viser avstanden mellom tunell og nye boliger

3.3 Klima og miljø

Arealbruk

Planinitiativet legger opp til en «omrokking» av utbyggingsområde og friområdet som er avsatt i den gamle reguleringsplanen.

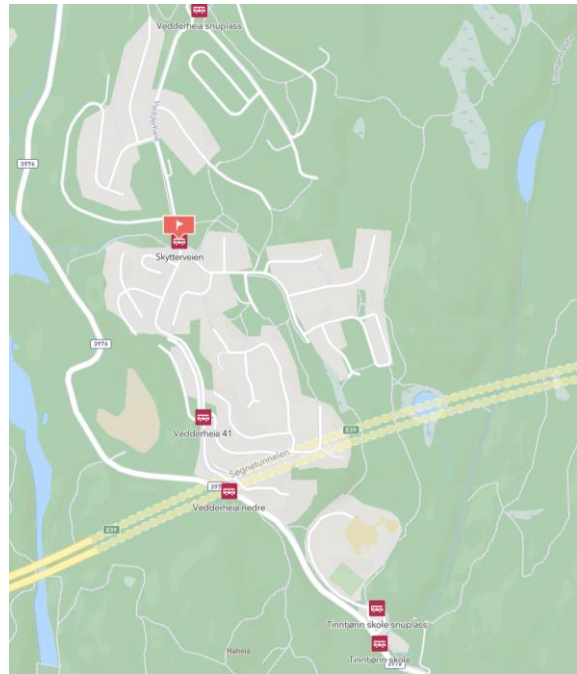
Planinitiativet legger opp til en fortetting nærmere dagens bebyggelse, på den måten kan man ivareta et naturlig daldrag med stinett og gode koblinger som går helt vest i planområdet – dette gir god tilgang til resten av turområdene på Vedderheia. Utvidelsen av boligområde har dermed mindre

utstrekning i naturen enn opprinnelig reguleringsplan har lagt opp til. Dette er positivt da det vil bevare mer av naturen rundt dagens stier. Utbyggingen gir også en bedre løsning for veiadkomst da kan man kjøre en tosidig betjening med boliger på hver side.

Transport

Planområdet ligger i underkant av 2 km til Lunde. Nærmeste busstopp på Skytterveien ligger ca. 380 m avstand fra planområdet. Her går bussen hver 2.time og noe oftere på morgen/ettermiddag. Tar man snarveien gjennom skogen, er det 2 busstopp nede ved hovedveien (Repstadveien) med avstand på ca. 400 - 500 m.

Planområdet ligger i kort avstand fra ungdomsskole og 2 barnehager og ligger tett på flotte turområder. Det er ellers naturlig å tenke seg at mange vil måtte benytte bilen i forbindelse med andre ærend med tanke på hverdagslogistikken.



Figur 15 Busstopp i nærheten av planområde

3.4 Naturfare

Område er ikke utsatt for skredfare eller fjellskred (kilde: naturbase.no), men deler av planområde ligger innenfor aktsomhetsområde for radon (gul sone).



Figur 16 Kart som viser aktsomhetsområde for radon.

3.5 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert som viktige kulturminner/kulturmiljø (Kilde: Naturbase.no og Temakart.nve.no).

3.6 Biologisk mangfold

Det foreligger ingen registrerte arter innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet på naturbase.no.

Det ønskes avklart med kommunen i oppstartsmøte om det må foretas en fagutredning på tema biologisk mangfold.

3.7 Hva planen kan bidra med

Planen kan bidra med følgende for området:

- Supplere eksisterende boligfelt med andre boligtyper nær skole og barnehage
- Bedre formålsfordeling mellom grøntområder og utbyggingsområde
- Legge til rette for flere og attraktive boliger tilpasset dagens boligbehov
- Oppgradering av eksisterende lekeplass – som i dag er slitt og lite brukt
- Utbedring av snarveier internt i planområdet
- Det vi bli vurdert miljørettet løsninger for energiproduksjon til nye boliger.

3.8 Tilleggsutredninger

Noen mulige tilleggsutredninger kan være:

- Kartlegging av biologisk mangfold
- Skolevei - kartlegging av stier
- Veier – lengde og tverrprofil av veier
- Overvann og VA-kapasitet – Ønsker innspill fra kommunen på VA-kapasiteten i området
- Sol -og skyggeanalyse

Hvilke utredninger og omfanget av disse, ønskes avklart med kommunen på oppstartsmøtet.

4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende interesser er spesielt berørt av planinitiativet:

- Veitunellen under bakken (E39)
- Stier i området- Kartlegging og eventuell omlegging av stier i området
- I planprosessen vil en se spesielt på en omfordeling av grøntformål og boligformål jf. gjeldende reguleringsplan for optimal fordeling.

Samtlige av disse temaene blir viktige tema i planbeskrivelsen og skal vurderes nærmere i planprosessen.

5 Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

6 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt Statens vegvesen/fylkeskommunen i forbindelse med veitunellen under boligområdet må tas med.

Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

7 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det vil være aktuelt å ha dialog med følgende fagmyndigheter og andre berørte:

- Nye Veier – oppfølgingsdialog på veitunellen - dersom det er endringer i konseptet.

- Barn og unge ift bruk av området/stier/lekeplasser – kontakte elever ved skolen for å kartlegge bruk av området, samt skoleveikartlegging
- Det ønskes god dialog med kommunen for avklaringer underveis i prosessen
- Velforening og sameiet
 - o Tiltakshaver har allerede hatt medvirkningsmøter med velforening og sameiet der forslaget ble presentert.
 - Vedderheia Velforening hadde årsmøte 13. april og utbygger orienterte om planene. Møtet ga positive tilbakemeldinger og også forslag til tiltak, blant annet lys på snarveien ned til Tinntjønn skole.
 - Sameiet Skytterveien 101-131 hadde årsmøte 30. mai og utbygger orienterte om planene. Møtet ga positive tilbakemeldinger og også forslag til tiltak, blant ønske om å hugge/tynne vegetasjonen vest for boligene.
 - Sameiene Skytterveien 133-165. Alle sameierne var invitert til møtet i forkant. Her møtte kun styreleder i sameiet Skytterveien 155-15 opp og det ble en god orientering/samtale mellom utbygger og styreleder.

8 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

Kommuneplanens samfunnsdel – kristiansand mot 2030

Hovedvisjon i kommuneplanen er «sterkere sammen». I dette ligger det å peke framover, samle og inspirere til felles utvikling og endring. Samfunnsdelen har tre hovedsatsningsområder:

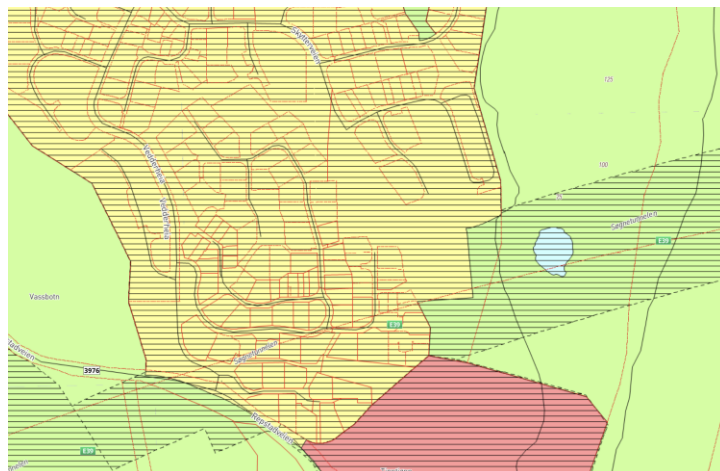
- Attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling.
- Inkluderende og mangfoldig – med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle.
- Skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen.

Reguleringsplanen vil følge opp kommuneplanens samfunnsdel på følgende områder:

- Flere ulike boligtyper innenfor eksisterende boligfelt for å kunne tilby boliger i ulike prisklasser
- Skape felles møteplasser for beboerne i feltet
- Etablere boliger med gangavstand til skole og barnehage

Gjeldende kommuneplan for kristiansand kommune – arealdelen

Kommuneplanen for Kristiansand kommune og kommunedelplanen setter rammene for området. I kommuneplanen er området avsatt til *boligbebyggelse* med detaljeringssone H: *reguleringsplan skal fortsatt gjelde*. Etablering av boliger i dette området er i tråd med kommuneplanen.

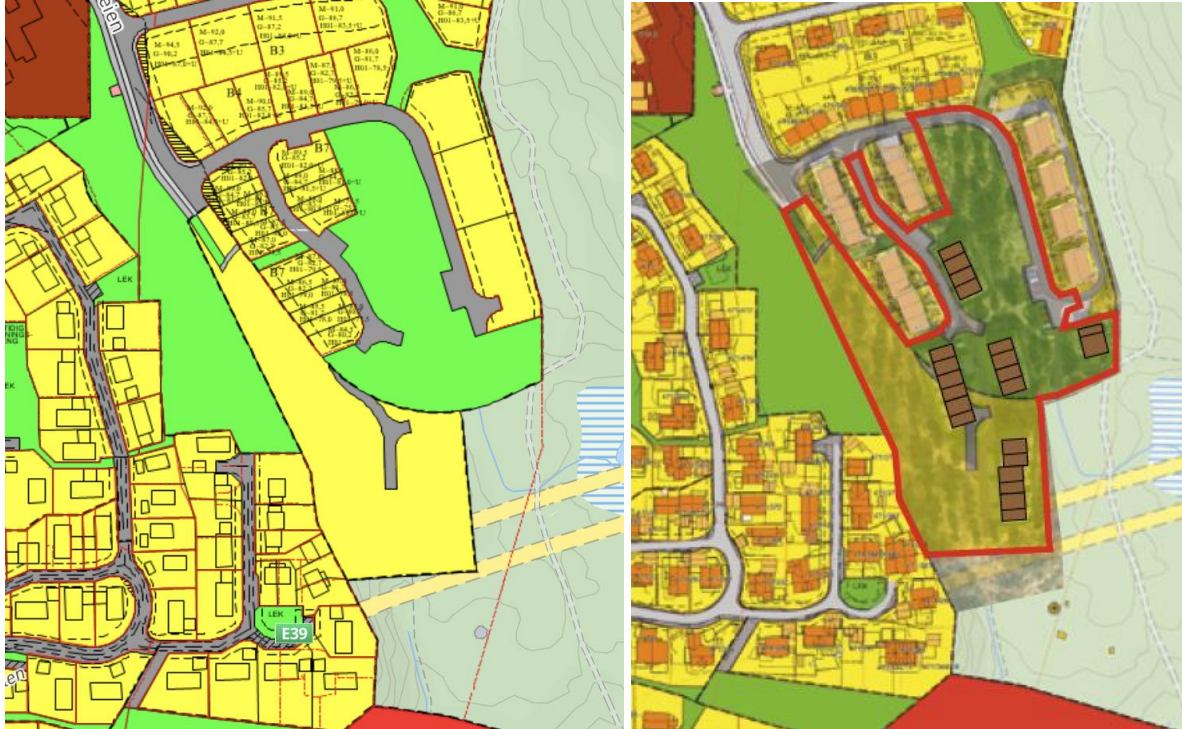


Figur 17 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Reguleringsplan

Det foreligger en eldre reguleringsplan for dette område, *Vedderheia (1987)*. Planen er delvis «kuttet» av en nyere reguleringsplan som gjør det vanskelig å videreføre uten endringer. Målet med planforslaget er å i hovedsak videreføre intensjonen fra gjeldende regulering med boligutvikling. Det

vil i planarbeidet ses nærmere på arkitektur, takform og volum på nye boliger, som i større grad er tilpasset dagens boligmarked. Planområdet berører også grøntformål i planen *Vedderheia G, H, J (2004)*. I planprosessen vil en se spesielt på en omfordeling av grøntformål og boligformål for optimal fordeling.



Figur 18 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan som er vedtatt for området. Bilde til høyre viser hovedprinsipp for «bytte» av formålsgrenser.

Pågående planer

Det pågår ingen andre planarbeid i nærområdet.

9 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold § 6 og § 8 om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Nye tiltak faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

10 Fremdrift

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – sept 2023
- Innsendelse av planforslag til kommunen – nov / des 2023
- Førstegangs behandling – feb 2024
- Offentlig ettersyn – april 2024
- Endelig vedtak av planen – juni 2024

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.

Med vennlig hilsen

Adi Dukic
Urban Designer – Trollvegg

Kathrine Hesthag
By- og arealplanlegger - Trollvegg

Vedlegg

- Snitt Vedderheia Syd, datert 12.05.2023