

Kristiansand kommune
By- og stedsutvikling, Plan og bygg
Postboks 4
4685 Nodeland

Post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Vår ref.: 2380/seb

Deres ref.:

Dato: 06.11.2023

GNR/BNR 38/7 OG 40/124 TORRIDALSVEIEN 86 OG MAJOR LAUDALS VEI 21 – PLANINITIATIV FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN NR 87

Innledning

Det søkes med dette om endring av reguleringsplanen for gnr/bnr 38/7 og 40/124 i Lund bydel i Kristiansand kommune. Tiltakshaver er Warda Naseem Lona og Arnstein Lona, hjemmehavere til Torridalsveien 86.

Formål med planen



Situasjonskart

Hensikten med planendringen er å legge til rette for foretting på eiendommene Torridalsveien 86 og Major Laudals vei 21. Det planlegges 2 ekstra boenheter i forhold til dagens situasjon, ved at det skilles ut to tomter fra Torridalsveien 86. I tillegg legges det til rette for at dagens to boenheter i form av en enebolig med sokkelleighet på Major Laudals vei 21 kan erstattes med en tomannsbolig.

Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet – forholdet til PBL § 12-14



Planområdet

Planområdet som foreslås endret fremgår av kartutsnittet. Planområdet er en del av en eldre reguleringsplan, plan 87.

I plan- og bygningsloven står det følgende om endring av reguleringsplan:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Vi vil i det etterfølgende gjøre kortfattet rede for hvordan omsøkt endring forholder seg til §12-14.

Påvirkning av gjennomføring av planen for øvrig:

Gjeldende reguleringsplan er fra 1957 og i liten grad benyttet som styringsverktøy for plassering, utnyttelse og høyder på oppført bebyggelse. Arealbruk og infrastruktur er i hovedsak gjennomført i samsvar med planen. Det er gjort planendringer og tilpasninger i området rundt tomten.

Det er god god atkomst til tomten. Den angjeldende tomten er en stor eneboligtomt, og egner seg således godt for en moderat fortetting. Tomten har en utstrekning som egner seg godt for plassering av to eneboliger som tilpasser seg en etablert «rekkestruktur» på boligene i området. Endringsforslaget er etter vår oppfatning i tråd med strøksanalysens vurderinger og anbefalinger.

Påvirkning på hoveddrammene i planen:

Hoveddrammene i planen har vært å legge til rette for boligbebyggelse. Det omsøkte arealet er en romslig tomt med gode solforhold. Arealbruksformålet er boligbebyggelse, men planen er lite detaljert mhp utnyttelse, plassering og høyder. Innpassing av to boenheter innebærer en varsom fortetting og i praksis en bedre tilpasning til etablert bygningsstruktur i området. Den omsøkte endringen vil altså etter tiltakshavers oppfatning være i samsvar med hoveddrammer og intensjoner i gjeldende plan.

Forholdet til viktige natur- og friluftsområder:

Arealet er allerede regulert til byggeformål, og endringen berører derfor ikke direkte natur- og friluftressurser. Det er kort avstand til sjø og øvrige tur- og friluftsområder, og tomten er i

seg selv ingen spesiell ressurs i så måte. Det vurderes fra tiltakshavers side at tiltaket ikke har negative konsekvenser for natur- og miljøressurser i området.

Planlagt bebyggelse – utbyggingsvolum og byggehøyder - funksjonell og miljømessig kvalitet



Illustrasjon av tiltaket

Ønsket tiltak består i to frittliggende eneboliger i to etasjer med flate tak med takterrasse og et moderne arkitekturuttrykk på T86, samt en tomannsbolig på ML 21. Ønsket tomteutnyttelse er foreslått til BYA=250 m² hver på tomt B og C, BYA=150 m² hver på tomt D og E. BYA inkluderer parkering og eventuelt svømmebasseng på tomtene. Maksimal gesimshøyde varierer fra c+27,0 til c+29,2, men det foreslås i utgangspunktet ikke å utfordre dagens høydebestemmelser på gesims 7 meter og møne 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er satt på den delen av bygget som rommer atkomst til takterrasse. For å redusere ulemper for naboer er maksimalt areal på øverste etasje foreslått satt til 15 m² BRA. Bygningene er plassert slik i terrenget at sol- og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse ikke forringes, og det vil være gode solforhold på utearealene. De nye tomtenes størrelse varierer fra 324 m² til 552 m². Det vil da være tilstrekkelig uteareal igjen på tomtene og det er samtidig foreslått en byggegrense som gir noe fleksibilitet mhp plassering på tomten.

Det er foreslått flate tak for å redusere høydevirkningen for boliger beliggende bak de nye boligene.



Utsnitt av sol-/skyggestudie (i eget vedlegg)

Plassering av bygningene og angitte kotehøyder er vurdert ut fra at det skal være gode sol- og utsiktsforhold for begge boligene samt boligene som ligger rundt planområdet. Det har vært viktig å utnytte terrengets naturlige fall, samtidig som det er viktig å plassere bygningene i terrenget slik at overgangen til nabolomtene blir god. Det er lagt stor vekt på at eiendommene Major Laudals vei 15 og 17 skal få fortsatt gode sol- og utsiktsforhold. Det er vist egne illustrasjoner som redegjør for konsekvensene for disse boligene. Det planlegges å føre opp boligene i tre.

Parkering og atkomst

Tomtene C, D og E planlegges med atkomst fra Major Laudals vei. Torridalsveien 86 samt tom B får atkomst fra Torridalsveien/Felles atkomstvei. Det er avklart med Fylkeskommunen at det aksepteres 1-2 nye boliger på denne atkomsten. Parkering løses innenfor hver tomt. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr boenhet, og dette er vist med garasje samt egen biloppstillingsplass. Tomt B har atkomst fra Torridalsveien. Bestemmelser for parkering og

plassering av garasje er utformet i samsvar med kommuneplanen og veinormalen for Kristiansand.



Illustrasjon av tiltaket

Tilpasning til landskap og omgivelser

Byggetomtene Torridalsveien 86 og Major Laudals vei 21 er skrånende tomter med en svak vest-sørvest henvendelse, med en større enebolig plassert litt mot sørvest på tomten Torridalsveien 86. Denne boligen ønskes beholdt, og arealet nordøst for denne egner seg godt for fortetting og fradeling. Major Laudals vei 21 er i dag bebygget med en eldre bolig med to boenheter, og denne fremstår i relativt dårlig stand.

Tomten er nært til skole (Lovisenlund skole), barnehager (bl.a Hokus Pokus barnehage), kollektivtrafikk (langs Torridalsveien) og øvrige offentlige servicetilbud på Lund/Gimlevang. I nærområdet er også universitetet og videregående skoler lokalisert i gang-/sykkellavstand fra tomten. Major Laudals vei 21 er bebygget med en eldre bolig som inneholder to godkjente boenheter, en hovedleilighet og en sokkelleilighet. Ut fra det som har vært mulig å finne i byggesaksarkivet er bygningen utformet helt fra byggetiden med to boenheter.

Snittene vedlagt viser hvordan den nye bebyggelsen er integrert i terrenget, samt tilpasset høyder og struktur i omgivelsene.

SNITT

SNITT 1 (Bolig B)



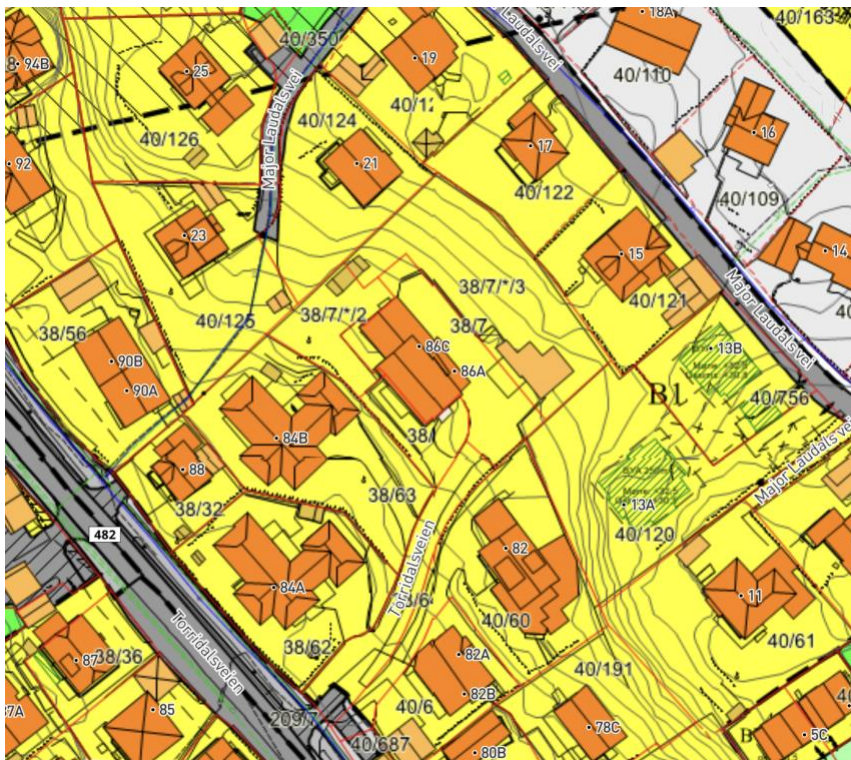
SNITT 2 (Bolig C)



Snitt gjennom tomten

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

De aktuelle tomtene ses på utsnitt av reguleringskartet under, Torrildalsveien 86A/C og Major Laudals vei 21:



Gjeldende planer i området

Gjeldende reguleringsplan for området, plan 87, ble stadfestet 17.10.1958. Området bare delvis bygget ut etter reguleringsplanen, og det er stedvis store avvik mellom planen og faktisk bebyggelse. På den Torridalsveien 86 er det i dag regulert en boenhet, og dette ønskes øket til tre boenheter. I tillegg ønskes det regulert inn en bolig med to boenheter på Major Laudals vei 21. Planen bør utformes med byggegrenser og angitt BYA slik at planen blir et entydig styringsverktøy.

Kommuneplanen har avsatt området til bebyggelse og anlegg. Det foreligger for øvrig et generelt plankrav for denne typen områder.

Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planforslaget

Reguleringsendringen vil i liten grad påvirke samfunnsinteresser utover lokal påvirkning på bomiljøet rundt eiendommene. Det anses for positivt at det legges til rette for fortetting i sentrale strøk, og at dette har en positiv samfunnsmessig gevinst.

Grunneiere i området

Tiltakshaver har hjemmel til eiendommene som inngår i planforslaget. Det er opprettet dialog med naboer, og det vil bli avholdt medvirkningsmøter med aktuelle berørte parter før planen legges ut på høring.

Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Det er allerede utført grunnundersøkelser som viser at området ikke har grunnforhold som utgjør fare for skred, ras eller andre usikkerheter i grunnen.

Avklaring rundt kommunale ledninger og overvannshåndteringer vil inngå som en del av planarbeidet. En moderat fortetting vil i liten grad medføre økt risiko for uønskede hendelser utover det som allerede er kjente risiki.

Varsel om oppstart

Planarbeidet vil etter gjennomført oppstartsmøte bli varslet og bekjentgjort iht Plan- og bygningslovens bestemmelser. Adresseliste utarbeide i samarbeid med kommunen.

Medvirkning

Planen har innflytelse på flere grunneiere, og det er forslagsstillers intensjon at samtlige grunneiere skal få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser på en god måte. Det legges opp til møter med den enkelte grunneier, samt at det som en del av oppstartsvarselet gis adgang til å komme med ytterligere innspill til prosessen. Det vil bli avholdt dialog- og arbeidsmøter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at det materialet som leveres inn har den nødvendige kvaliteten. Det innhentes fagkyndige konsulenter på de ulike fagområder som skal utredes i planen og dette vil sikre et godt samarbeid med de offentlige fagmyndighetene i saken.

Opparbeidelse av infrastruktur

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av planen som viser VA-anlegg. Dette etableres i samsvar med kommunens krav for denne typen anlegg.

Utredningsbehov

Utredningstema	Utfordringer	Eksisterende planer og analyser	Nye analyser
Grøntstruktur og biologisk mangfold	Vurdere eventuelle konsekvenser i planens influensområde	Kommuneplan for Kristiansand	Enkel rapport med beskrivelse av eventuelle rød- eller svartelistede arter
Samferdsel, trafikk,	Atkomst og parkering	Gjeldende reguleringsplaner	Illustrasjon av kjøreveger og atkomst /parkering vedlegges plandokumentene
Støy	Hvordan vil støy fra omkringliggende veg påvirke tiltaket	Kommuneplanens støykart	Utarbeide støyrapport i forhold til nytt prosjekt dersom det er behov
Luftkvalitet	Hvordan påvirker trafikkstøv luftkvaliteten i planområdet?	Registreringer av luftkvalitet i KP	Referere til gjeldende kommunale registreringer
Overvann/VA	Utrede eventuelle oppgraderingsbehov vedr VA	Ingen	Overvannsanalyse utarbeides Det utarbeides enkel teknisk plan som viser hovedføringer og forslag til renovasjonsløsning
Kulturminner	Avklare om det er kulturminner i planområdet	Kulturminneplanen	Kan avklares i planbeskrivelsen
Barn og unges interesser	Hvordan påvirker planen barn- og unges interesser Har planen konsekvenser for skoleveg, barnetråkk eller annen ferdsel av barn og unge i området	Kommuneplan og regionalplan.	Beskrives i planbeskrivelsen. Avholde møter med elevrådene ved skolene

Konsekvensutredning

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. §6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter §8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Videre heter det:

“§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) *planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b) *miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c) *planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d) *forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.”*
(www.lovdata.no)

I vedlegg I listes det opp ulike tiltak som utløser krav om KU. For boligutbygging gjelder dette pkt 25, der områder som bygges ut i strid med overordnet plan utløser KU. Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU. Videre kan ikke forslagsstiller se at miljøverdier berøres i vesentlig grad da planen ikke legger til rette for omdisponering av grøntstruktur til byggeområder. Det skal ikke etableres virksomhet som genererer ekstraordinære utslipp verken under byggeprosessen eller i fremtidig bruk. Naturressurser vil ikke bli nevneverdig påvirket av denne planen.

Planen vil heller ikke kreve KU ut fra vedlegg II til forskriften, og forslagsstiller konkluderer med at planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning iht forskriften.

Fremdrift

Oppstartsmøte	1. desember 2023
Oppstartsvarsel	15. januar 2024
Høringsfrist oppstartsvarsel	1. april 2024

Utarbeidelse av planen
Innsendelse 1.gangsbehandling
1.gangsbehandling

april-juni 2024
1.juli 2024
september 2024

Fremdriften er tentativ og vil måtte justeres i henhold til oppstartsmøtet.

Med vennlig hilsen
SPISS Arkitektur & Plan AS



Svein Erik Bjorvand

Vedlegg:
Illustrasjoner/skisseprosjekt