

VARDÅSVEIEN - HAUMYRVEIEN – DETALJREGULERING

PLAN ID 1501

PLANBESKRIVELSE - 24.08.21/REV 29.10.21/REV 29.11.21/REV.27.01.22/REV 08.02.22



INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet	4
2. Planområdet.....	4
2.1. Planavgrensning	4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3. Rammer og premisser	7
3.1. Overordna føringer og planer	7
3.2. Reguleringsplaner	8
4. Planforslaget	8
4.1. Hovedgrep	9
4.2. Arealbruk.....	9
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak	9
4.4. Teknisk infrastruktur	14
4.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	15
4.6. Fortau og eksisterende vei	16
4.7. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	18
4.8. Barn og unges interesser	19
4.9. Kulturminner.....	19
4.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	19
4.11. Naturmangfold	19
4.12. Luftkvalitet	20
4.13. Lyd og støy	20
4.14. Anleggsfasen.....	23
4.15. Forurensning	23
4.16. Energiforbruk	23
4.17. Miljøkonsekvenser	23
4.18. Kriminalitetsforebygging.....	23
4.19. Folkehelse	24
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	24
6. Planprosess og medvirkning.....	24
6.1. Oppstartsmøte	24
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	24
6.3. Medvirkning.....	24
7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	24
8. Vedlegg.....	24

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

COWI AS fremmer planforslaget på vegne av BICO, Steinar Gabrielsen og Frank Ekholm, eiere av henholdsvis gnr.61/147, 61/107 og 61/89.

Hensikten med planen er å legge til rette for nye eneboligtomter gjennom en moderat fortetting av området som er i tråd med vedtatt boligprogram for Kristiansand kommune 2020-2023 som gir føringer som skal vektlegges i forhold til planlegging og utbygging av boligområder i kommunen.

Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale med planoppstart. Siden kommunen skal overta en mindre del regulert til fortau kan det være aktuelt med en utbyggingsavtale.

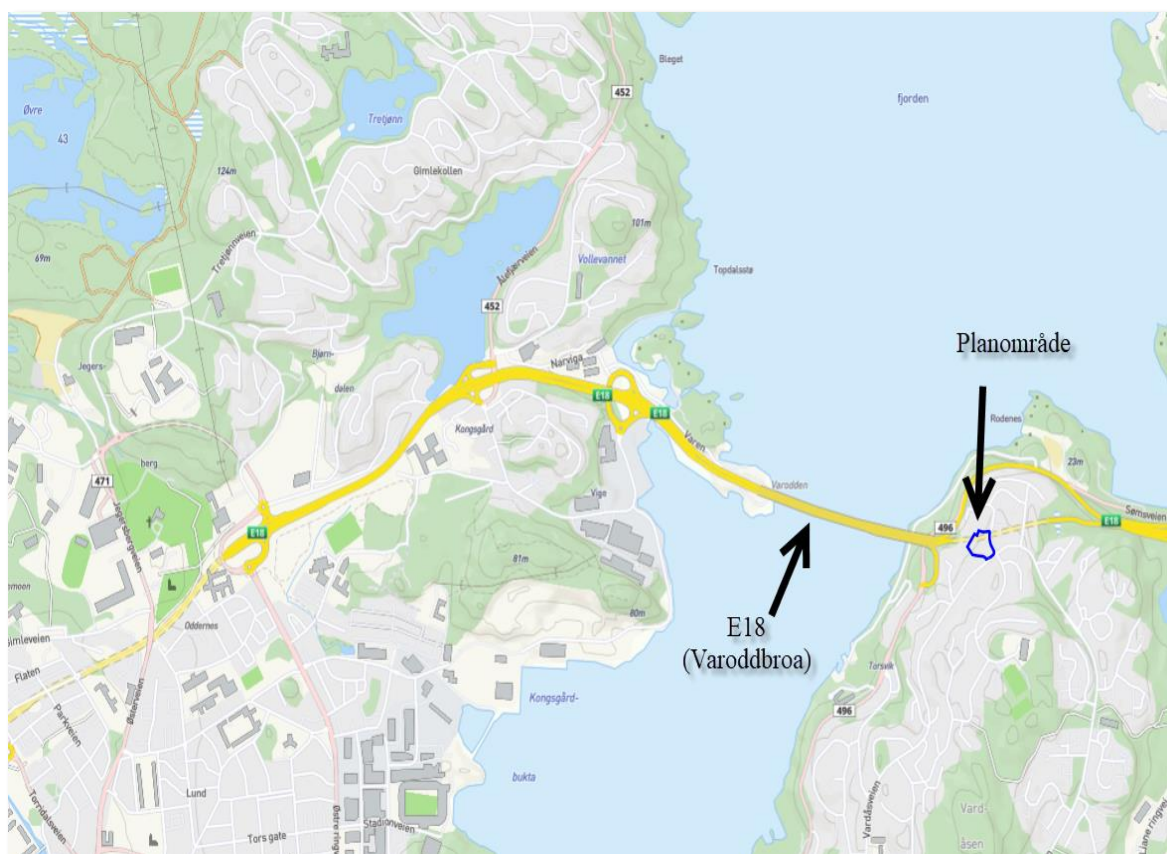
Det er ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanen, men det er gjennomført en støyvurdering i planbeskrivelsen da området er noe støyutsatt.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger på Søm og er sentrumsnært med gode muligheter for å bruke både sykkel og kollektivtrafikk til Kristiansand sentrum. Det er også korte og sikre veier til skole(2,9km), barnehage(1,0km) og nærbutikk(1,1km).

Det er i tillegg svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 1: Viser plassering av planområdet.(kilde Finn kart)

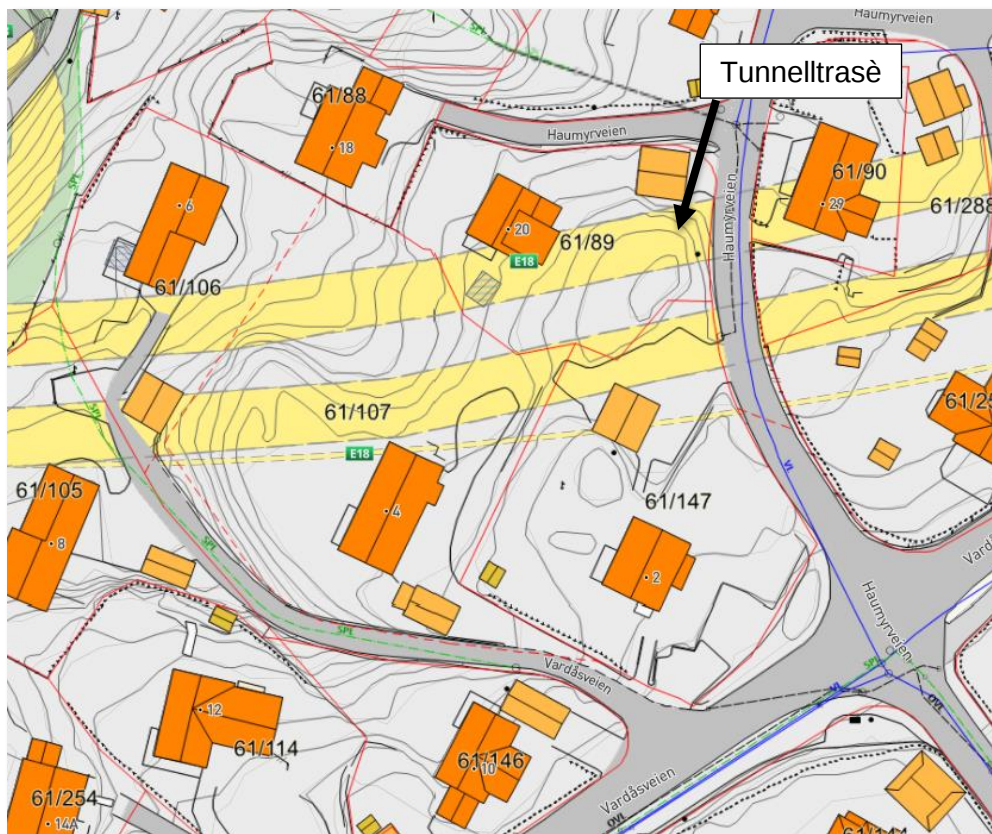


Figur 2: planavgrensning (kilde COWI)

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.

Planområdet er i dag regulert til boligformål med 3 eksisterende boliger innenfor området. Omkringliggende bebyggelse består i dag av både eldre- og nyere spredt boligbebyggelse med tilhørende garasjer. Eksisterende bebyggelse har dermed forskjellig størrelse, arkitektur, byggehøyder, materialbruk og takform. Felles for området er at bebyggelsen i stor grad følger koteretning og en del bebyggelse har arker og takopplett

Planområdet ligger i et område med spredt bebyggelse og innslag av grøntområder i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til sjøen og forholdene for rekreasjon er gode i nærområdet. Det er ingen kulturminner, fredede bygninger eller kulturlandskap i planområdet.

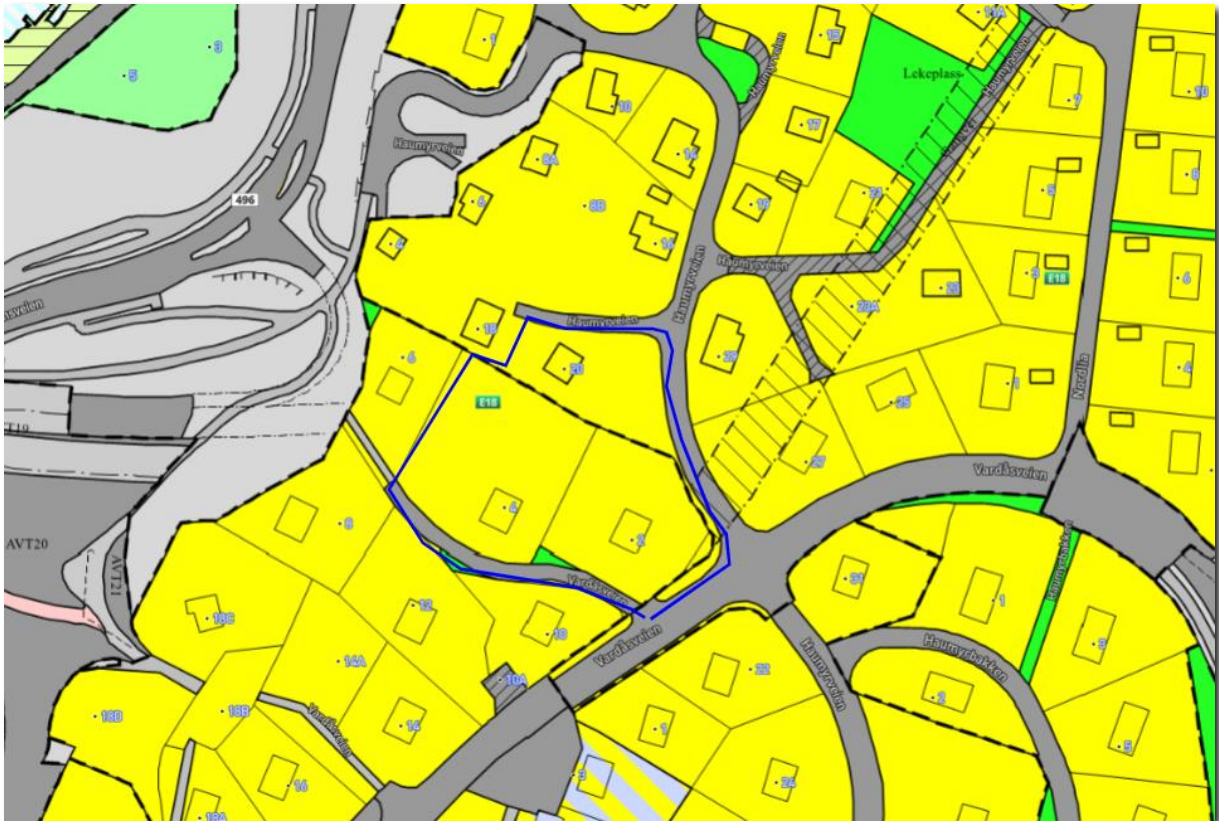


Figur 3: Viser utsnitt av planområdet idag. Alle tomtene er bebyggt med eneboliger. E18 går i tunnel under planområdet. (Vist med gulbrune striper med piler, kilde Finn kart)



Figur 4: Viser dagens situasjon av planområdet. Av disse er bolig 1 planlagt revet mens på bolig 2 og 3 sine tomter fortettes. (kilde Finn kart)

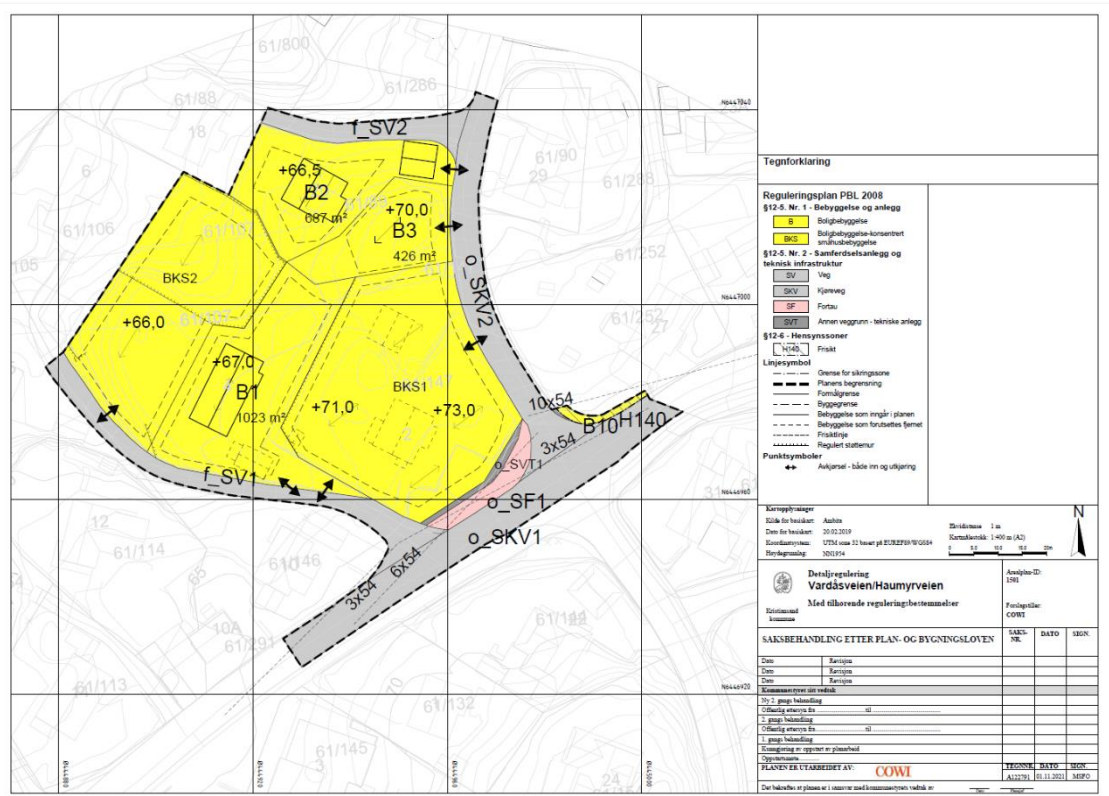
3.2. Reguleringsplaner



Figur 6: Gjeldende reguleringsstatus.(kilde kommunekart.no.)

Området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Vestre Strømme som er regulert til boligformål.

4. PLANFORSLAGET



Figur 7: Planforslaget (kilde COWI)

4.1. Hovedgrep

Planforslagets hovedgrep er å legge til rette for nye boligtomter ved fortetting i eksisterende boligområde. I område BKS1 er det planlagt 4 enheter, i område BKS2 2 boenheter og på område B3 er det planlagt 1 ny boenhet. I område BKS1 skal eksisterende bolig rives. I område B1 og B2 beholdes eksisterende bebyggelse. Til sammen 7 nye enheter og 9 totalt enheter innenfor planområdet.

Bygningsstrukturen følger eksisterende boligmasse og er planlagt lagt langs kotene i området. Det skaper da en harmonisk løsning for feltet og for omkringliggende bebyggelse. Adkomsten til området er fra f_SV1 Vardåsvæien og Haumyrveien o_SKV2. Parkering for område BKS1 og 2 er planlagt i parkeringsanlegg under bakken for hvert område. Område BKS2 vil tilpasses omkringliggende bebyggelse og nabotomt med en trappevis forstøtningsmur som tilpasses terrengformasjonen eller en u.ets.

4.2. Arealbruk

Planområdets størrelse er på 6974 m²

Reguleringen omfatter bolig og privat og offentlig veiformål samt fortau i syd mot Vardåsvæien.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Som man ser av 3D illustrasjoner vil bebyggelsen oppleves som en naturlig fortetning av området.

Byggene oppføres med 2 etasjer eller 1.etg med underetasje med saltak eller pulttak.

Byggegrenser ligger noen steder nærmere eiendomsgrense enn 4 meter. Der dette er gjort er av spesielle hensyn og er allerede avklart med berørte naboer.

Byggehøyde settes til 8,0m fra gulv i 1. ets. Tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.

Utnyttelse er satt til BYA = maks 250m² per enhet.

Adkomst til boligene i områdene BKS1 er både fra f_SV1 og o_SKV2. Adkomst til B1 og BKS2 er via f_SV1. Bolig mot nord i område BKS2 får adkomst via felles gangvei i området. For område B2 og 3 er adkomst fra o_SKV2.

I område BKS2 må det oppføres forstøtningsmur med høyder maks 1.5m mot naboer, gnr/bnr – 61/105 og 106 i nordvest, som trappes for å ivareta høydeforskjellen på ca 5-6 m. Kotehøyden på topp mur er planlagt til ca kote +58. Alternativt bygges en u.ets som medfører at det oppføres en forstøtningsmur med høyde ca 3-4m. Adkomst til boligen mot nord i området BKS2 etableres via f_SV2 som felles gangvei med stigning 1:12.

Bolig i område B3 er planlagt med underetasje med mønehøyde kote ca +68 for å tilpasse tomten mot områdene BKS1 og B2. Det medfører at fjellknausen som i dag har en kotehøyde på ca kote +64 planeres til ca kote +59.5. Planlagt bolig i område B3 tilbakefylles mot område BKS1 slik at begge utomhusområdene etableres på kote +62. Forstøtningsmur er planlagt mot område B2 med maks høyde 1.5m, se vedlegg med kotehøyder for område B3 dat 08.02.22 samt oppriss av planlagt bolig dat 08.02.22 sett fra Haumyrveien.

For å synliggjøre hvordan bygningene plasseres i terrenget har man valgt å lage en 3D modell av området. Modellen synliggjør bygningsmassen både mtp. naboer.

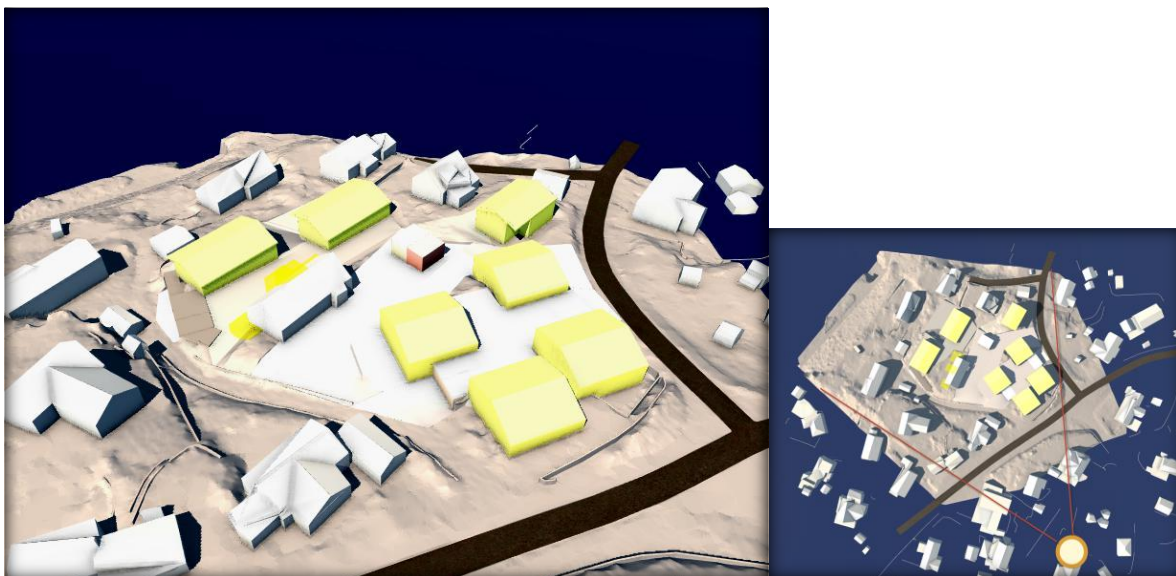
Konsekvensen med fortettingen i det planlagte feltet er små eller ingen for eiendommene mot nord, nordøst, sydøst og sydvest hverken for sol eller innsyn. De fleste eiendommene er i tillegg gjenboere til feltet siden Vardåsveien og Haumyrveien ligger mellom feltet og naboene som da danner en buffert mot feltet.

Naboeiendommene mot nordvest vil ikke bli påvirket med annet enn at område BKS2 er planlagt etablert i tomtengrensen med en bygggrense på 4.0m. Innsyn fra område BKS2 vil bli mot sydøstsiden av naboeiendommene hvor det i dag er adkomst, garasje og inngangsparti. Solforholdene vil heller ikke påvirke eiendommene negativt som vist i i vedlegg 10.

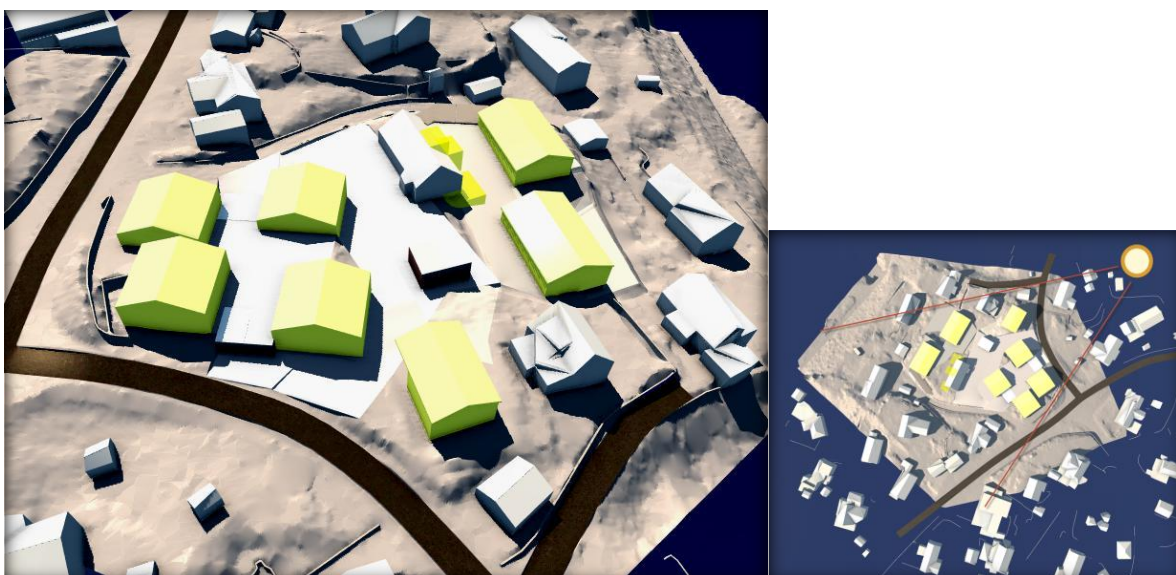
Planen er også tråd med vedtatt boligprogram om å legge til rette for nye eneboligtomter gjennom en moderat fortetting av områder.

Uteoppholdsarealer er plassert mellom boligene, fortrinnsvis bak bygningsmasse i forhold til støykilder. Her er retning på støy og retning på sol heldigvis ikke samsvarende, så man kan likevel få uteoppholdsarealer med gode solforhold selv om disse ligger "bak" boligene.

For de 4 boligene syd i feltet, har disse felles oppholdsarealer mellom byggene og delvis på taket av garasjer, som ligger under bakken. Se figur 12 som viser sol/skygge visualiseringer.



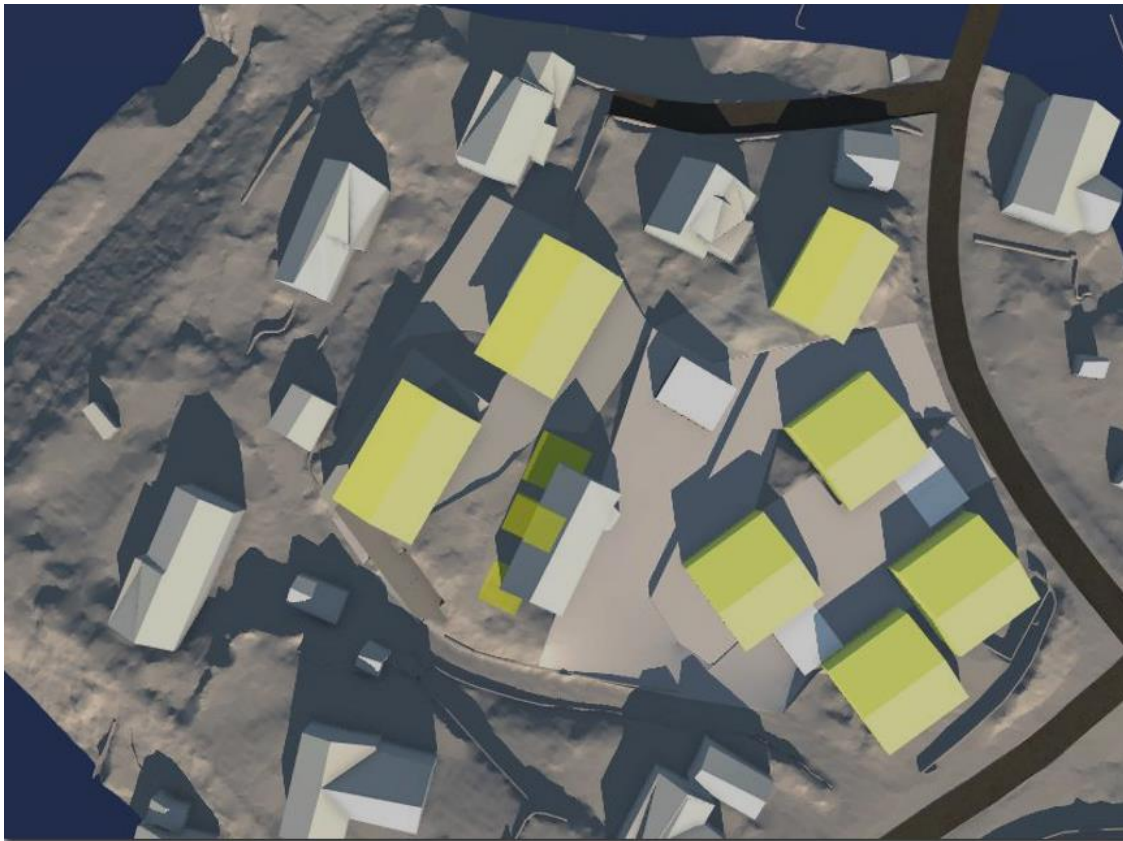
Figur 8: Perspektiv fra syd med ny boligmasse i gult (kilde COWI)



Figur 9: Perspektiv fra nord/øst med ny boligmasse i gult (kilde COWI)



Figur 10: Perspektiv fra nordvest med ny boligmasse i gult (kilde COWI)



Figur 11: Perspektiv plan (kilde COWI)

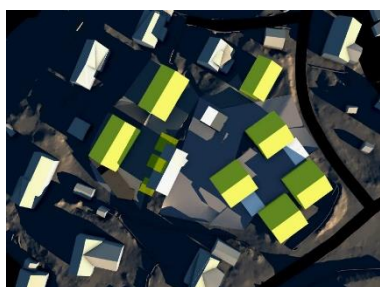


Dagens situasjon plan

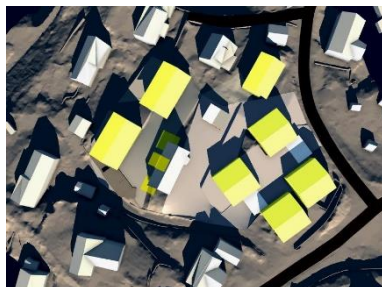


Dagens situasjon sett fra øst

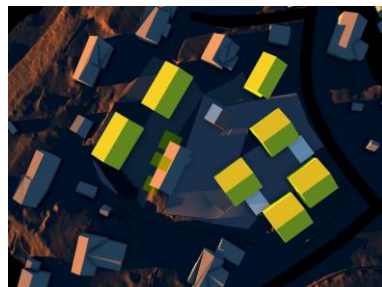
Sol/skygge



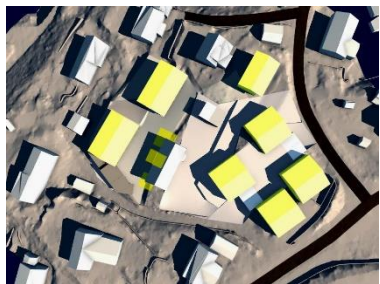
Vårjevndøgn kl 09



kl 12



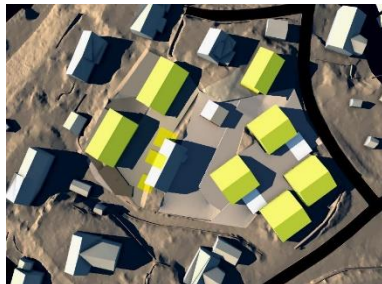
kl 18



Sommersolverv kl 09



kl 12



kl 18

Figur 12: Sol/skygge vårjevndøgn og midtsommer kl 09, 12 og 18 (kilde COWI)

4.4. Teknisk infrastruktur

VEI

Planen medfører ingen behov for ny infrastruktur annet enn fortau langs planområdet (iht. skisse fra ingeniørvesenet dat. 04.09.19, se fig 13) som overføres til kommunen.



Fig 13: skisse fra ingeniørvesenet dat 04.09.19 som fortausløsning mot Vardåsveien (kilde Kr.sand komm)

VANN OG AVLØP

Det foreligger rettigheter for vei, vann- og avløp. Vann- og kloakkledning er lagt frem til tomtene og er tilknyttet det kommunale anlegget. Det er ikke behov for pumping av avløpsvann.

Utbyggere har vært i kontakt med Kristiansand brannvesen som mener at det er tilstrekkelig kapasitet på brannvannskummer. COWI har sjekket kart over eksisterende ledninger, for å kartlegge kummer og dimensjoner. Det ligger en kommunal vannledning forbi planområdet, se fig 15.

Boligene tilkobles det eksisterende offentlige vann- og avløpsnett. Eiendommen er i dag påkopledd asbestvannledning. Fortetting innenfor planområdet forutsetter at eksisterende asbestvannledning utskiftes. Samarbeid om fordeling og finansiering avklares i utbyggingsavtale. Nettet har god kapasitet og er vurdert som godt egnet for tilknytning. Se egen vann og avløpsplan dat 25.03.21, fig 14.

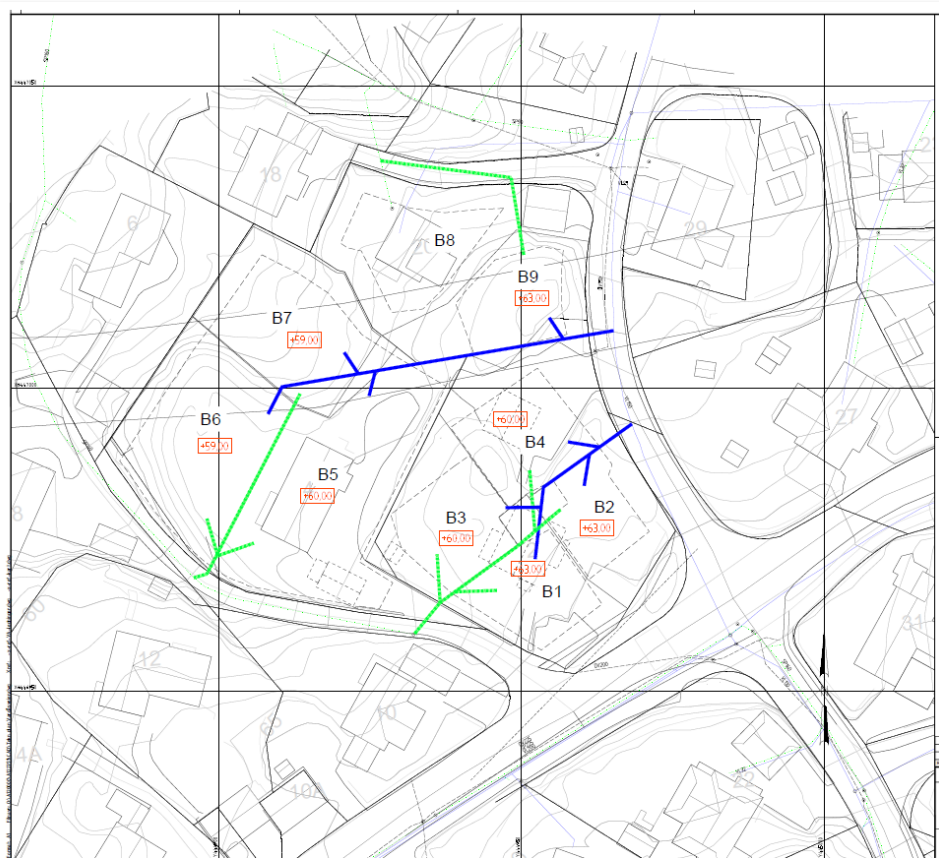


Fig 14: vann- og avløpsplan dat 25.03.21 (kilde COWI)

Renovasjon

Avfallshåndtering vil håndteres med tradisjonelt system av avfallsdunker.

4.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Tomtene er i dag i noen grad bebygde, mens resterende areal stort sett består av fjell og grus med enkelte mindre plenområder. For fremtidig situasjon legges det opp til større områder med plen og at takrenner ledes direkte til plen/grøntområder for naturlig fordrøyning på tomtene og i oppsamlingstanker under grøntområder sentralt i området.

Tomtene kan tilknyttes overvannsnett, men man planlegger å benytte seg i minst mulig grad av dette ved å fordrøye noe overvann innenfor området samt håndtere overvannet ved å benytte 3-trinns strategi:

- 1 Infiltrere lett nedbør:
Som håndteres på plenarealer og andre permeable flater
 - 2 Forsinke og fordrøye mer omfattende nedbør:
Åpent og/ eller lukkede fordrøyningsløsninger vil etableres for å holde tilbake mindre flomepisoder (som tilsvarer nedbør med 25-års gjentaksintervall).
 - 3 Sikre trygge flomveier for den ekstreme nedbøren
- Området vil dermed ikke få mer avrenning av overvann etter ny bebyggelse enn det som er i dagens situasjon og vil bli mer kontrollert. Se også eget overvannsnotat og kart dat 25.03.21, fig 15.

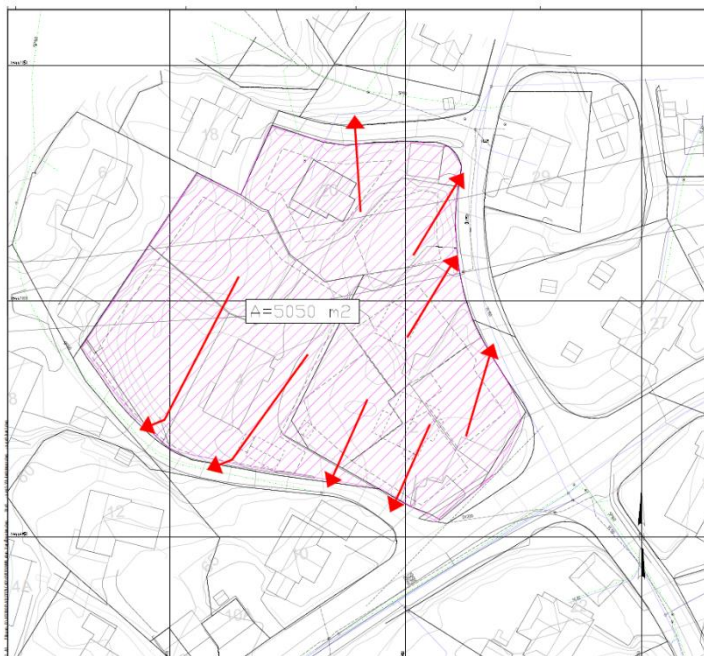


Fig 15 Overvannskart dat 25.03.21 (kilde COWI)

4.6. Fortau og eksisterende vei

Fortau

I planen reguleres det nytt fortau mot Vardåsveien. Offentlig fortausstruktur mot Vardåsveien opparbeides.



Fig 16: nytt fortau mot Vardåsveien (kilde COWI)

Vei

Området grenser til Vardåsveien og Haumyrveien samt vei eid av Kristiansand kommune som skal overtas av de tilstøtende private eiendommer. Felles privat vei etableres som en egen eiendom der de tilstøtende eiendommer overtar og drifter veien i fellesskap.

Nye boliger får avkjørsel direkte fra privat vei og Haumyrveien.

COWI har vurdert dagens trafikkforhold som lite trafikkert og veien har tilfredstillende standard for det antallet boenheter som benytter seg av veien både før og etter utbygging, jf kommunens normaler for private atkomstveier.

Veien er stort sett oversiktlig, dog er den private veien noe bratt. Sikt fra avkjørsler og i kryssene er gode.



Figur 17: Viser kryss mellom Vardåsveien/Haumyrveien (kilde Google maps)

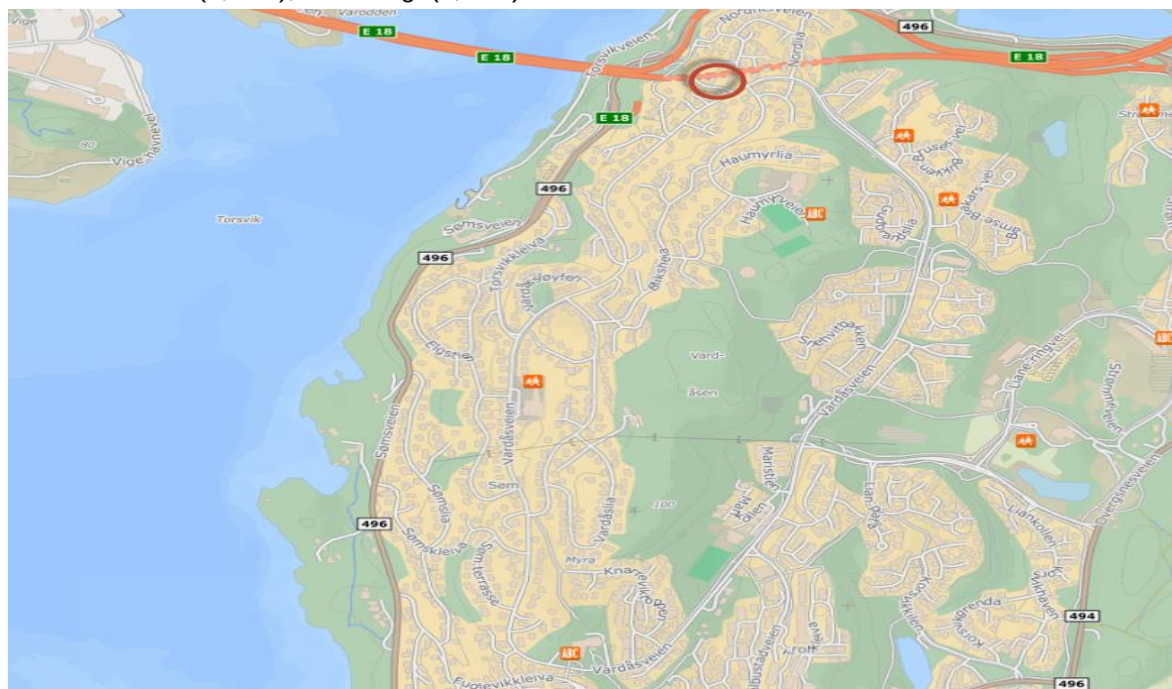


Figur 18: Viser utkjøring mellom Vardåsveien/privat vei (kilde Google maps)

Kollektivtforbindelsen er også god. Bussen trafikkerer E18 med svært god frekvens med busstopp innen ca. 100 m fra planområdet.

4.7. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Området har et godt skole og barnehage tilbud. Både barneskole og ungdomsskole er innenfor gangavstand. I samme område ligger kunstgressbaner, kvartalslekeplasser og flerbrukshall. Avstander: skole(2,9km), barnehage(1,0km)



Figur 19: Viser omliggende grønnstruktur, skoler, barnehager og lekeplasser. (kilde Finn kart)

4.8. Barn og unges interesser

Planområdet har ikke tidligere vært brukt som leke/aktivitetsområde for barn.

Det er etablert sandlekeplass nær opp til planområdet. Nye enheter vil bidra til oppgradering av eksisterende sand- og kvartalslekeplass nord i nærområdet med gnr/bnr – 61/237, se fig 20. Dette er også i tråd med med barn- og unge sin representant sine uttalelser. Lekeplassen vil bli planlagt i samarbeid med parkvesenet i kommunen.

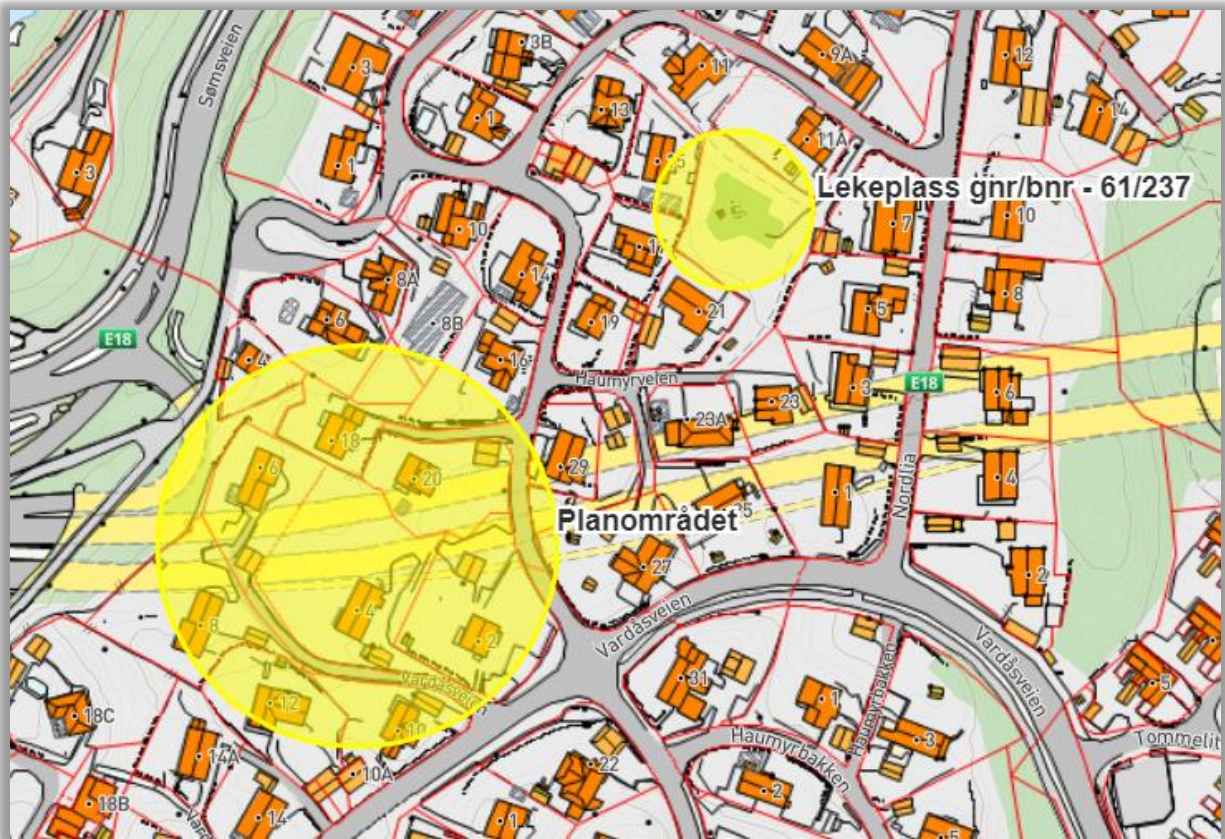


Fig 20. kartutsnitt som viser lekeplassen i nordøst som skal oppgraderes

4.9. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller i nærheten av planområdet. Det er heller ingen fredede bygninger i eller i nærheten av planområdet

4.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ingen områder som er skred- eller flomutsatt i eller i nærheten av planområdet. Området ligger i dag på fast fjell og det er ikke løsmasser eller kvikkleire i området. Det er heller ingen tiltak planlagt eller eksisterende tiltak i nærheten av område som utgjør en risiko med tanke på beredskap eller potensiale for utslipp/ulykker/uønskede hendelser. Det kan bli nødvendig med noe fjellsprenging i forbindelse med opparbeidelsen av tomter. Det skal klareres og avtales med veimyndighet da det er tunnell under planområdet og dokumentasjon vedlegges byggesøknad.

Det er derimot problematikk knyttet til støy fra E18, ny havn og i noen grad fra Vardåsenveien.

4.11. Naturmangfold

Det er ikke noe naturmangfold eller fredede og truede arter i planområdet.

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.

Planområdet er kartlagt ved bruk av Artsdatabanken og Miljøstatus.no. Planen er av en slik størrelse at den har liten påvirkning på fugle og dyreliv samt planter. Den ligger i et allerede etablert boligområde med boliger på alle kanter, og det er derfor svært usannsynlig at det skulle være arts mangfold som ikke allerede har blitt oppdaget i området. Det konkluderes derfor med at kunnskapsgrunnlaget her er godt og at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.

- §9 Føre-var prinsippet
Artene som er observert i planområdet, vil ikke påvirkes av tiltaket.
- §10 Samlet belastning
Det er ingen arter som påvirkes negativt av utbygging i planområdet.
- §11 Kostnader
Det er ingen kostnader knyttet til bevaring av arter.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Ikke relevant.

4.12. Luftkvalitet

Området er ikke berørt av svevestøv ihht kartutsnitt fig 21. Det kan forekomme noe svevestøv fra vei, men ikke i farlige mengder.



Fig. 21: kartutsnitt mht svevestøv (kilde: Kristiansand kommune temakart)

4.13. Lyd og støy

Området ligger i gul støysone, og det kreves tiltak og skjerming av utearealer for støy.

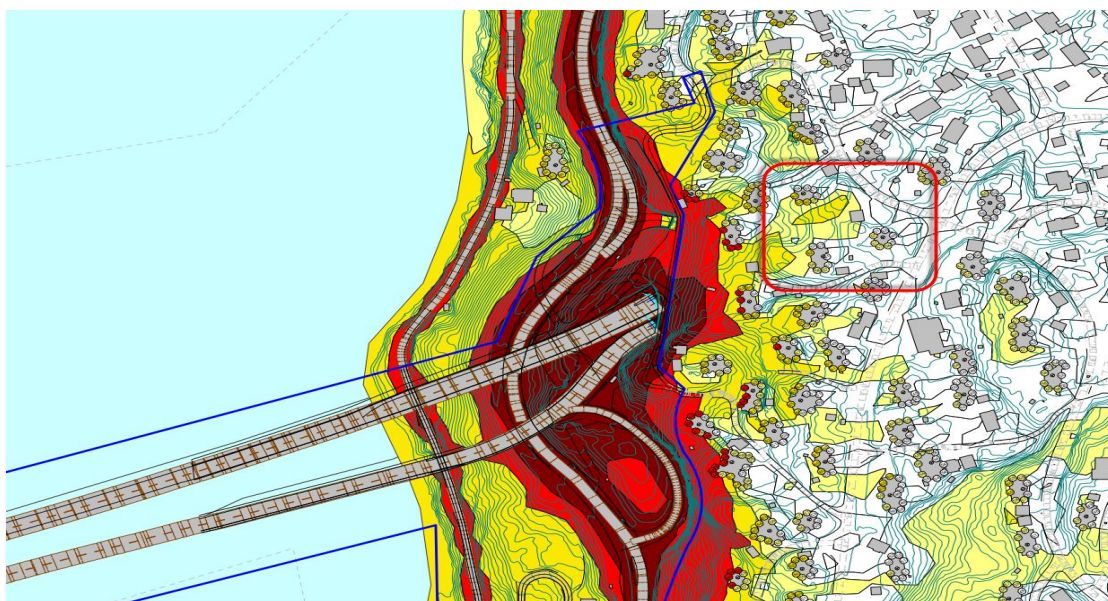
Her vil ny bygningsmasse bidra til å senke støynivå for bakoverliggende bygninger sett fra støykilden. Det vil da være et poeng med å plassere bygningsmassen som en vegg vest i feltet for å skjerme for støy. Store åpne plasser vil også gjøre at støy lettere treffer området så uteoppholdsarealer bør plasseres bak bygningsmasse og deles opp i mindre sammenhengende arealer.

Ny Varoddbro gir et forbedret støybilde for området sett sammenliknet med dagens situasjon, men den første rekken med boliger vil likevel havne innenfor gul støysone, noe som gjør at det kreves tiltak for å begrense støy på uteområder. Samme krav vil gjelde til nye enheter i denne planen. Utearealer som vender mot vest og som ikke ligger bak bygningsmassen med etasjehøyde min 3,0m vil ikke være egnet som uteoppholdsareal med mindre det er foretatt skjermingstiltak med f.eks glassvegger.

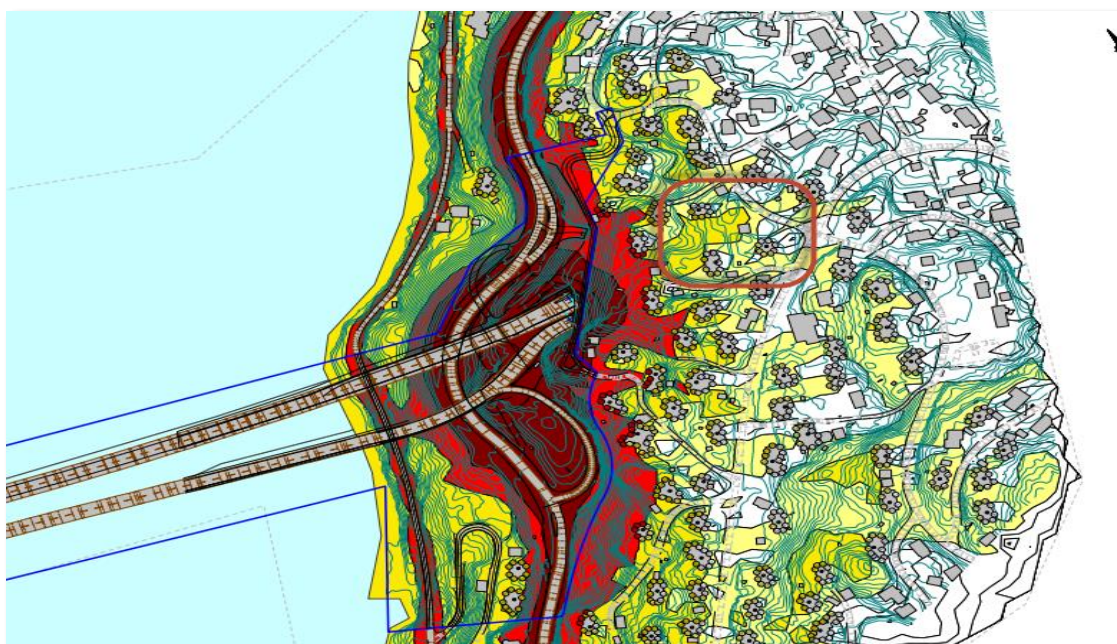
Området påvirkes av ny havn, men ligger innefor blå sone for støy. Det kan medføre noe sporadisk støy men ikke støy som vil kreve skjermingstiltak eller som vil virke sjenerende.

Vardåsveien er en samlevei og har noe høyere ÅDT enn en normal internvei, men har lav fartsgrense, som gjør at den ikke er spesielt støyutsatt. Det anbefales likevel at uteoppholdsareal skjermes også mot denne veien med støybarriere eller bygningsmasse.

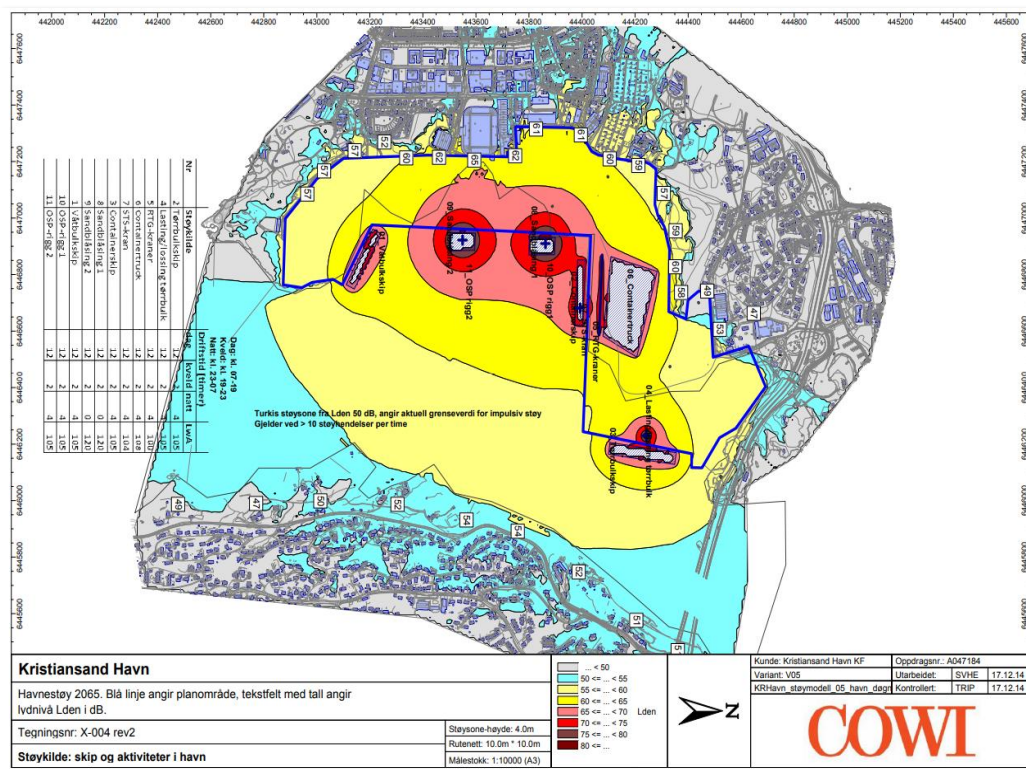
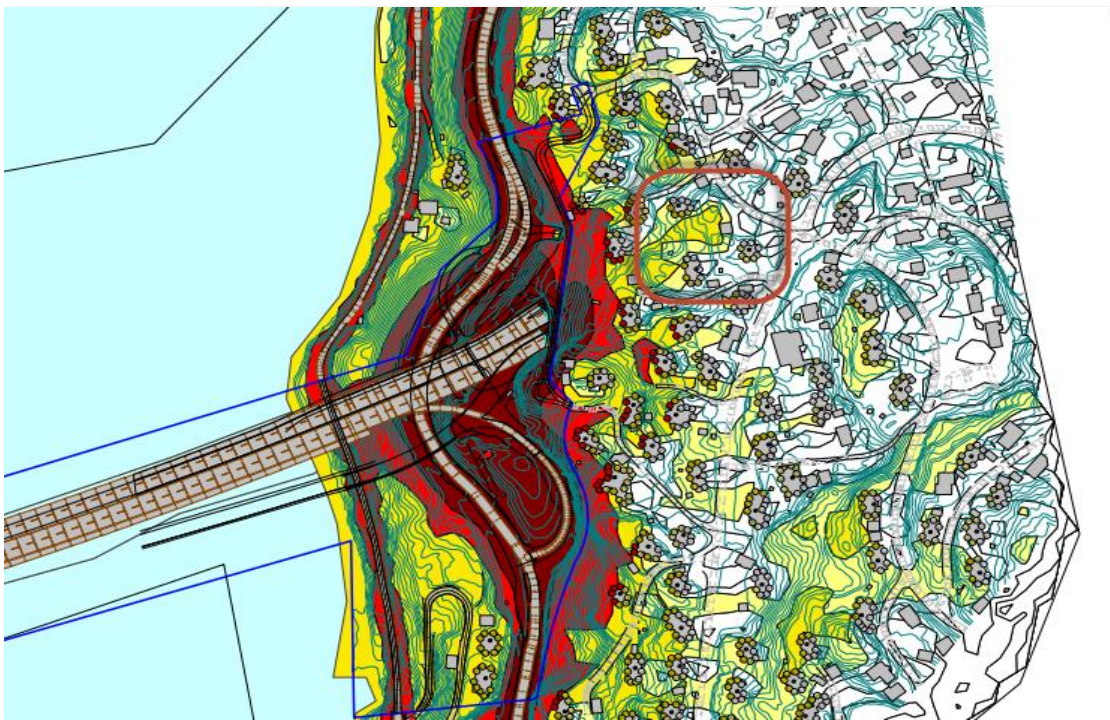
Innenfor gul sone vil støyskyggen bak bygg variere mellom 10-20m bak bygget, litt avhengig av hvor bratt terrenget er. Det anbefales derfor at uteoppholdsareal plasseres i støyskygge bak bygningsmasse mellom 10-15m fra bygg som en skjerm mot støykilde.



Figur 22: Området vist i støyberegninger for ny Varoddbro. (kilde Statens Veivesen)



Figur 23: Området vist i støyberegninger for gammel Varoddbro. (kilde Statens Veivesen)



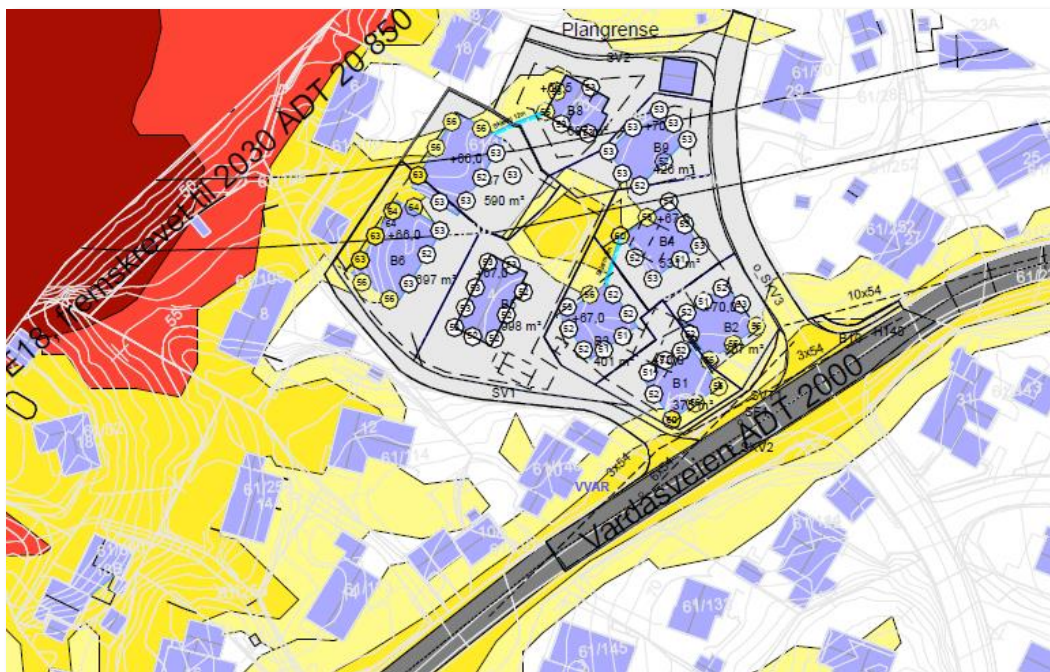


Fig.26: støyutredningskart for området dat rev 02.07.21 (kilde COWI)

Avbøtende tiltak for planområdet ihht støyutredning/rapport dat 22.03.21/rev 02.07.21. Vedlegges i saksdokumentene.

Bygninger som plasseres nært støykildene kan gi effektiv skjerming av området, som sees av beregnet støynivå med eksempelbygninger. God planlegging med skjerming av bakenforliggende arealer i kombinasjon med støyskjermer ved vei kan gi tilfredsstillende støyforhold på store deler av skjermet uteareal. Tiltak må vurderes i detalj i videre arbeid med utomhusplaner

4.14. Anleggsfasen

Det kan bli nødvendig med noe fjellsprengning i forbindelse med opparbeidelsen av tomter. Dette skal klareres med veimyndighet da det er tunnell under planområdet. Man tilstreber å bruke masser internt i område til tomteopparbeidelse.

4.15. Forurensning

Berggrunnen er i dag fjell, det er ikke tidligere aktivitet som skulle tilsi at det er forurensning i grunnen innenfor planområdet. Området ligger ikke i område som er hensynssone for sulfidholdige masser.

4.16. Energiforbruk

Fjernvarmeanlegg skal benyttes om dette blir tilgjengelig i området men ellers vil tradisjonelle varmekilder benyttes.

4.17. Miljøkonsekvenser

Det er ingen særlige miljøkonsekvenser for reguleringsplanen da dette er en plan for eneboliger.

4.18. Kriminalitetsforebygging

Området ligger i et eksisterende boligområde, hvor man har døgnaktivitet knyttet til tilgrensende boliger. Det er ikke risiko for at området vil være utsatt for kriminalitet eller ha påvirkning på situasjonen for tilgrensende boliger.

4.19. Folkehelse

Området er avsatt til bolig i kommuneplan og er en del av boligstrukturen på Søm. Det er god tilgang på grøntstruktur og turstier, som er fremmende for folkehelse.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Alle tiltak i området vil være private med unntak av regulert fortau i syd mot Vardåsveien som kommunen skal overta.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

I oppstartsmøte kom det frem viktigheten av støyvurderinger i plan, samt visualiseringer som viser hvordan tiltaket oppfattes fra tilgrensende boliger. Naboer har vært veldig opptatt av virkningen av planen i forhold til utsikt. Felles uteområder har også vært et tema i samtaler med kommunen.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Se vedlegg 7 og 8 for merknader og varsel.

6.3. Medvirkning

I planprosessen har utbyggere vært i kontakt med kommunale instanser som teknisk VA , plan og bygg for å sørge for et godt vurdert planarbeid.

Det har også blitt vurdert samarbeid med aktører som har spilt inn eiendommer til planarbeidet. Etter nøye vurderinger har man valgt å ikke ta disse med i planen.

Man har også vært i kontakt med flere naboeiendommer for å høre hvilke innspill de har til planarbeidet.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

COWI mener planforslaget er godt og i tråd med overordnede planer og rammer for planarbeidet. Planen viser en god og forsvarlig fortetting som er i tråd med de omkringliggende planer i området og utbygging av planområdet vil passe godt inn i omkringliggende bygningsmiljø. Forventet belastning på teknisk infratraktur er i tråd med gjeldende normer og krav.

8. VEDLEGG

- Vedlegg 1 - Plankart i M=1:400 (A2) PDF-format og sosifil dat. 29.11.21
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser dat 24.08.21 i word- og PDF – format, rev. 04.02.22
- Vedlegg 3 - Situasjonsplan dat. 02.11.21/rev 23.12.21/rev 27.01.22
- Vedlegg 4 - Barn og unge dat 29.01.21, rev 28.10.21
- Vedlegg 5 - ROS sjekklister dat 06.04.21
- Vedlegg 6 - Innkomne merknader
- Vedlegg 7 - Kommentarer til merknader
- Vedlegg 8 – VA og overvann notat og kart
- Vedlegg 9 - Støyrapport dat 02.07.21
- Vedlegg 10 - Perspektiver, snitt og sol/skygge dat 02.11.21/rev 03.01.22/rev 27.01.22
- Vedlegg 11 – Avstander og høydeforskjell viktige funksjoner 29.10.21
- Vedlegg 12 - Oppriss av planlagt bolig fra Haumyrvn 080222
- Vedlegg 13 - Kotehøyder område B3 080222