

VARDÅSVEIEN - HAUMYRVEIEN – DETALJREGULERING

PLAN ID 1501

PLANBESKRIVELSE - DAT 24.08.21/REV 25.04.23/27.06.23/30.10.23



Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planområdet.....	3
2.1. Planavgrensning	3
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3. Rammer og premisser	6
3.1. Overordna føringer og planer	6
Kommuneplanen	6
3.2. Reguleringsplaner	7
4. Planforslaget	8
4.1. Hovedgrep	8
4.2. Bebyggelse, struktur og tiltak	8
4.3. Sol/skygge	12
4.4. Teknisk infrastruktur	13
4.4.1 Fortau.....	13
4.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	14
4.6. Fortau og eksisterende vei	15
4.7. Renovasjon	17
4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	17
4.9. Barn og unges interesser	18
4.10. Kulturminner	19
4.11. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	19
4.12. Naturmangfold	19
4.13. Luftkvalitet	20
4.14. Lyd og støy	20
4.15. Anleggsfasen.....	23
4.16. Forurensning	23
4.17. Energiforbruk	23
4.18. Miljøkonsekvenser	23
4.19. Kriminalitetsforebygging.....	23
4.20. Folkehelse	23
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	23
6. Planprosess og medvirkning.....	23
6.1. Oppstartsmøte	23
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid.....	23
6.3. Medvirkning.....	23
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 Eikhom, 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 (600m), barnehage (650m) og nærbutikk (1,2km).

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



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

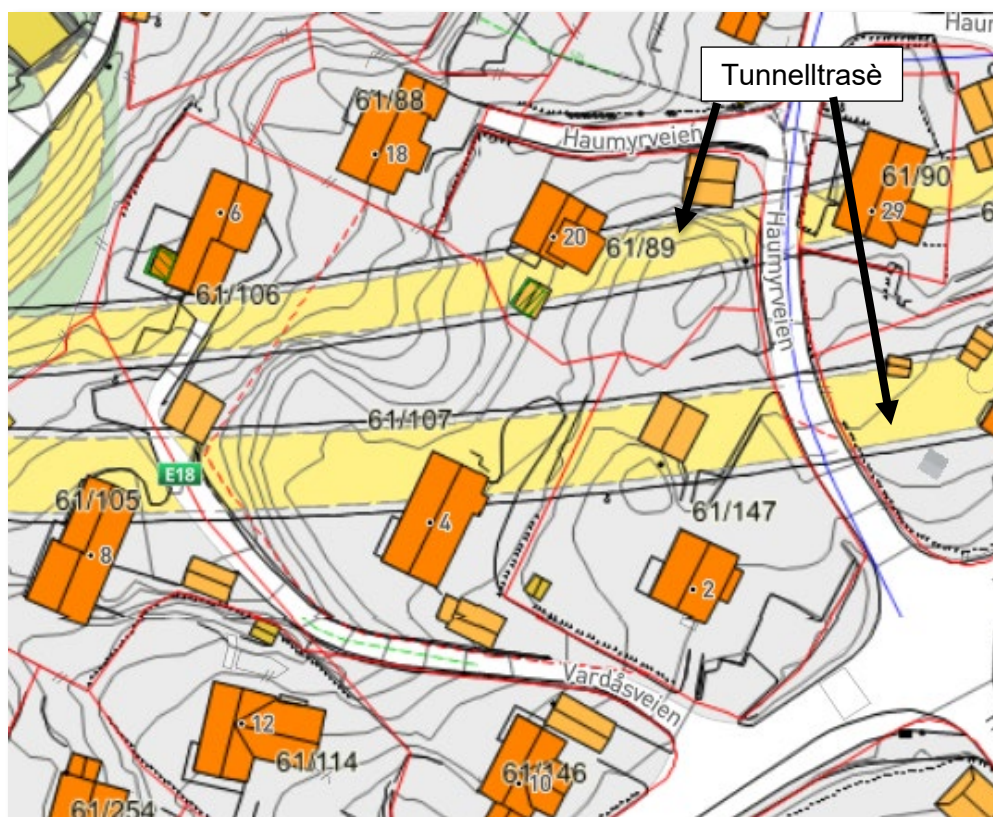


Figur 2: planavgrensning (kilde COWI)

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.

Planområdet er regulert til boligformål med 3 eksisterende boliger. Omkringliggende bebyggelse består av både eldre og nyere spredt boligbebyggelse med tilhørende garasjer med forskjellig størrelse, arkitektur, byggehøyder, materialbruk og takform. Bygningsstrukturen i boligområdet ligger langs kotene og en av del bebyggelsen 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 tomtenes er bebyggt med eneboliger. E18 går i tunnel under planområdet. (Vist med gule striper. (kilde Kristiansand kommune)



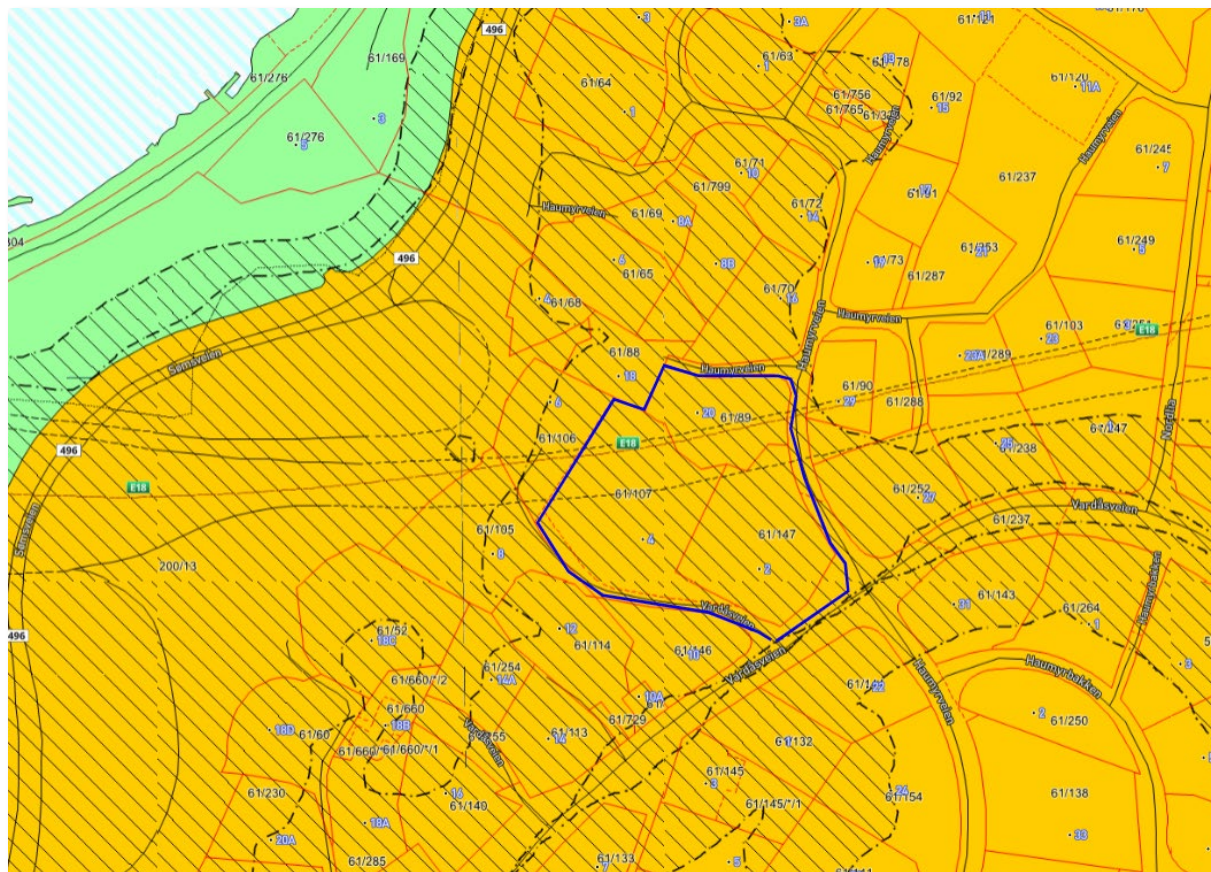
Figur 4: Viser dagens situasjon av planområdet. Av disse er bolig 1 planlagt revet mens bolig 2 og 3 sine tomter fortettes. (kilde Finn kart)

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplanen

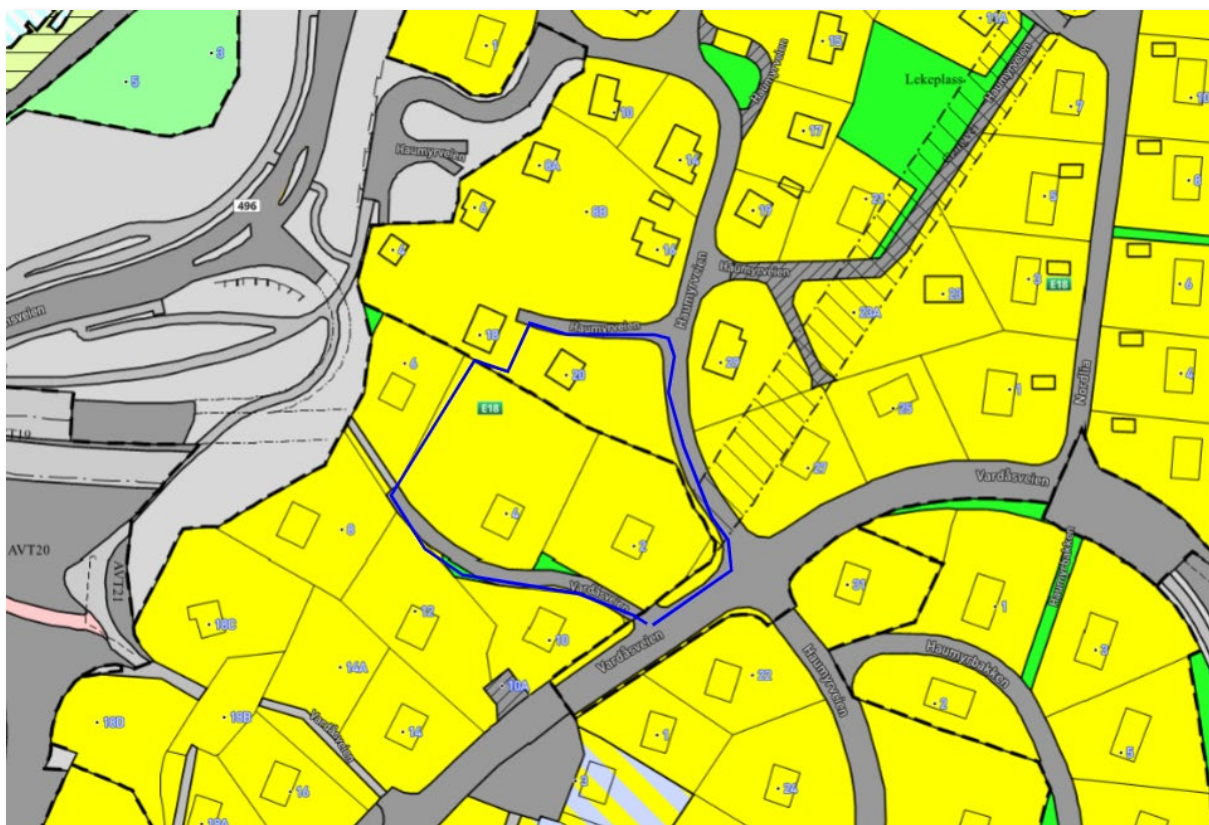
Området er planlagt fortettet i et eksisterende boligområde med god kapasitet både på skole, barnehager og teknisk infrastruktur.



Figur 5: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (kilde Kr.sand kommune)

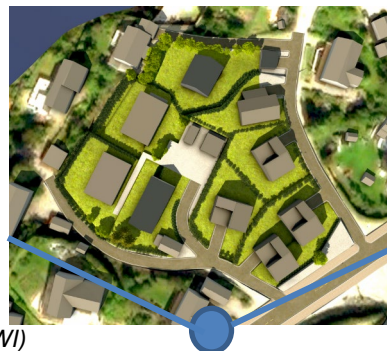
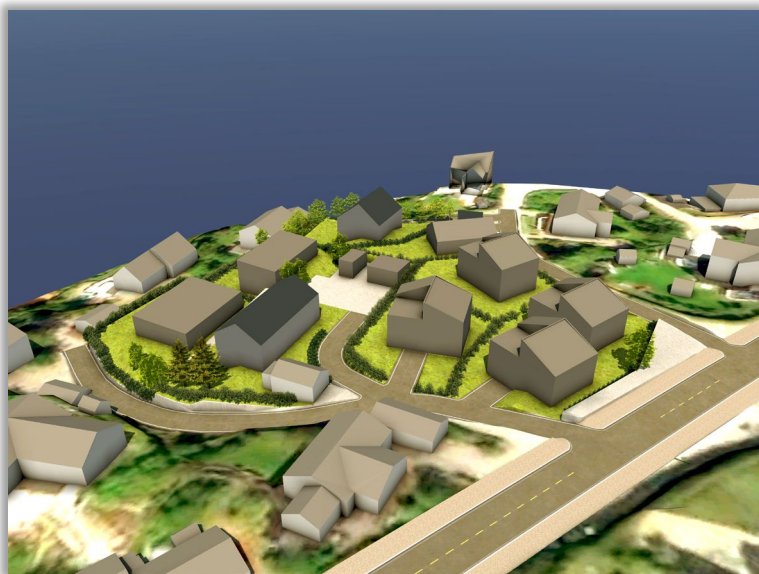
Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Det er hensynssoner for støy i området. Reguleringen er dermed i tråd med overordnet regulering.

3.2. Reguleringsplaner



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

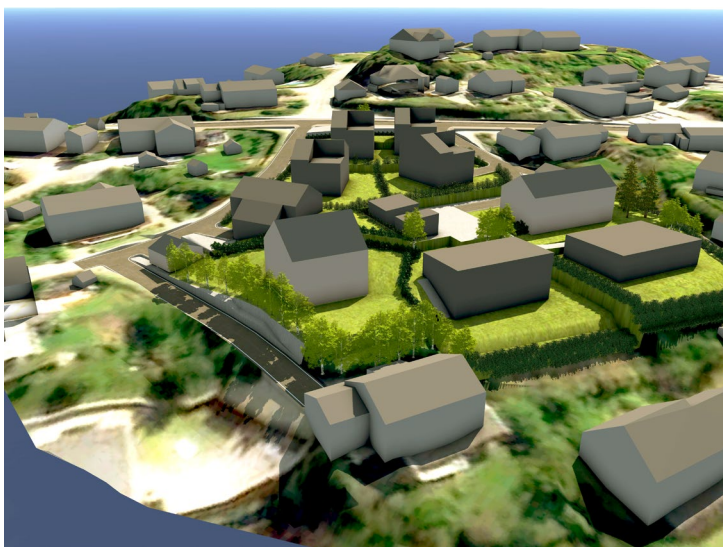
Området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Vestre Strømme som er regulert til boligformål.



Figur 8: Perspektiv fra syd (kilde COWI)



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



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

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



Figur 11: Forslag på boligtype i område BKS1 (kilde: BICO)

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

Byggehøyde settes til 9,0m fra planert område BKS1 og B3. Tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.

Utnyttelse er angitt i m² BYA i pkt 1.1.6 i reguleringsbestemmelsene.

Avkjørsel til boligene i området BKS1 er både fra f_SV1 og o_SKV2. Felles avkjørsel til B1 og BKS2 er via f_SV1. Avkjørsel for område B2 og B3 er fra o_SKV2.

I feltet etableres forstøtningsmurer med høyder maks 1.5m og skråninger for å tilpasse terrenget mot naboeiendommer og veier.

Mot Vardåsveien 6, gnr/bnr. 61/106, mot boenhet med mønehøyde +63 i område BKS2, etableres det 2 støttemurer. Støttemur etableres i tomtegrensen og bak denne etableres det fylling med høyde 1.0 meter over muren med en maks. helning på 1:1. Ny støttemur med høyde 1.5 meter og 4.0 meter fra tomtegrensen etableres på fyllingen.

Situasjonsplan dat 30.10.23, fig 12, og vedlegg 3 viser planlagte boliger og forstøtningsmurer.

Viser også til vedlegg 10, perspektiver samt vedlegg 13 snitt.

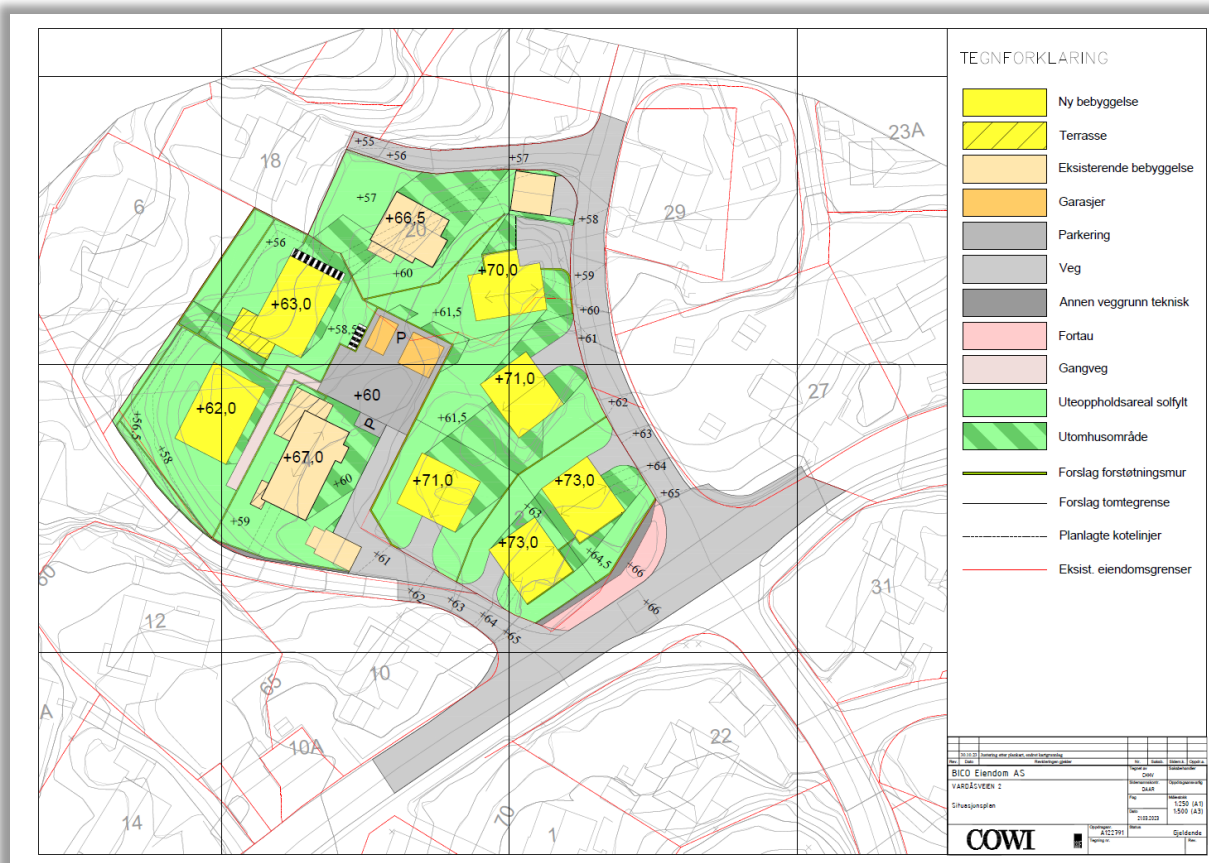


Fig 12: situasjonsplan (kilde: COWI)

Bolig i område B3 og bolig mot nord i område BKS2 er planlagt med underetasje. Fjellknausen i område B3, som i dag har en kotehøyde på ca kote +64, planeres til ca kote +59.5 og tilbakefylles mot område BKS1 slik at utomhusområdene for nordlige del av BKS1 og B3 etableres på kote +61.5. Forstøtningsmur med maks høyde 1.5m/skråning etableres mot område B2.

Konsekvensene med fortettingen i det planlagte feltet er små eller ingen for tilstøtende eller berørte eiendommer, hverken for sol eller innsyn.

De fleste eiendommene er i tillegg gjenboere til feltet da Vardåsveien og Haumyrveien ligger mellom feltet og naboene. Veiene danner da en buffer mot feltet.

Naboeiendommen mot nordvest, Vardåsveien 6, vil heller ikke bli påvirket med innsyn eller endret solforhold da planlagte boliger i BKS2 grenser mot eiendommens adkomst, garasje og inngangsparti. Området BKS2 er planlagt med en byggrænse på min 8.0m mot Vardåsveien 6.

Situasjonsplanen på fig 12 og vedlegg 3 viser også at uteoppholdsarealene i feltet har meget gode solforhold.

Se figur 14 samt vedlegg 12 som viser sol/skygge visualiseringer på illustrert boligmasse.



Fig. 13: dagens situasjon sett fra øst

4.3. Sol/skygge



Vårjevndøgn kl 09



kl 12



kl 18



Høstjevndøgn kl 09



kl 12



kl 18



Figur 14: Sol/skygge vårjevndøgn, høstjevndøgn og sommersolverv kl 09, 12 og 18 for illustrert boligmasse (kilde COWI)

4.4. Teknisk infrastruktur

4.4.1 Fortau

Planen medfører ingen behov for ny infrastruktur annet enn fortau langs planområdet (iht. skisse fra ingeniørvesenet dat. 04.09.19, se fig 15) som overføres til kommunen.



Fig 15: skisse fra ingeniørvesenet dat 04.09.19 som fortausløsning mot Vardåsveien (kilde Kr.sand kommune)

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. Kart over eksisterende ledninger er kontrollert for å kartlegge kummer og dimensjoner. Kommunal vann- og spillvannsledning er etablert forbi planområdet, se fig 16.

Boligene tilkobles det eksisterende offentlige vann- og avløpsnett. Eiendommen er i dag påkoplest 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 vedlegg 8 - VA og overvannsnotat dat 25.03.21 og fig 16.

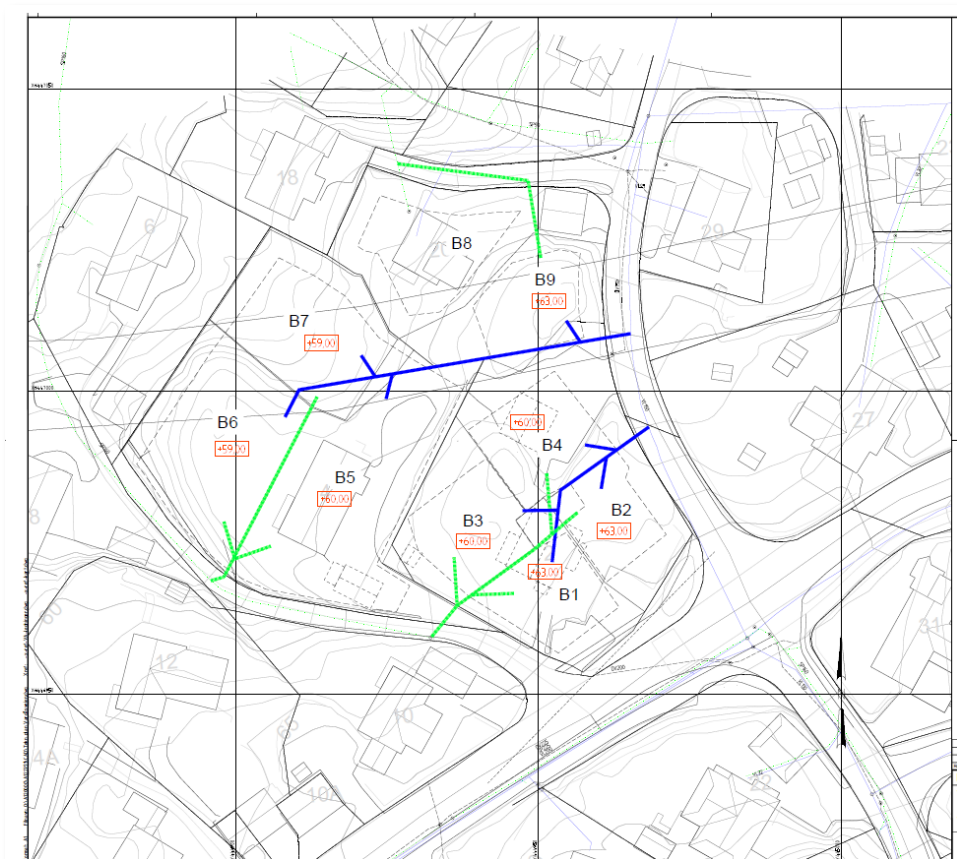


Fig 16: vann- og avløpsplan dat 25.03.21 (kilde COWI)

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 fordøyning 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 vedlegg 8 – VA og overvannsnotat dat 25.03.21, fig 17.

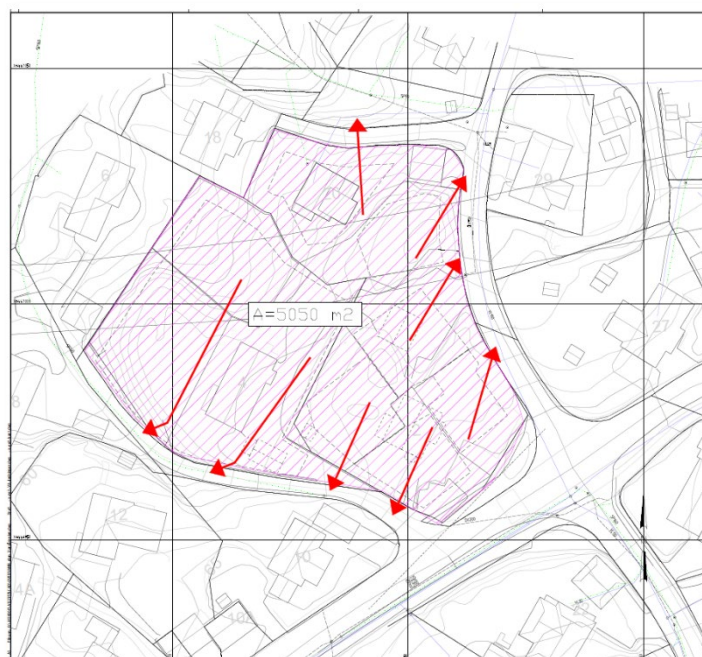


Fig 17: Overvannskart dat 25.03.21 (kilde COWI)

4.6. Fortau og eksisterende vei

Fortau

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



Fig 18: nytt fortau mot Vardåsveien

Vei

Området grenser til Vardåsveien o_SKV1 og Haumyrveien o_SKV2 samt adkomstvei f_SV1, eid av Kristiansand kommune. Adkomstvei f_SV1 er felles for Vardåsveien 6 og 8 samt B1, BKS2 og del av BKS1 som drifter/vedlikeholder veien i fellesskap.

COWI har vurdert dagens trafikkforhold som lite trafikkert og veien har tilfredsstillende 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 19: Viser kryss mellom Vardåsveien/Haumyrveien (kilde Google maps)



Figur 20: Viser utkjøring mellom Vardåsveien/privat vei (kilde Google maps)

4.7. Renovasjon

Avfallshåndtering vil håndteres med tradisjonelt system av avfallsdunker.

4.8. 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: barneskole 2,0km, ungdomsskole 600m og barnehage 650m, fig 21 og vedlegg 11

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



Figur 21: viser omliggende grønnstruktur, skoler, barnehager og lekeplasser. (kilde Finn kart)

4.9. 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 med gnr/bnr – 61/237 nord i nærområdet, se fig 22. Dette er også i tråd med med barn- og unge sin representant sine uttalelser. Lekeplassen planlegges i samarbeid med parkvesenet i kommunen.

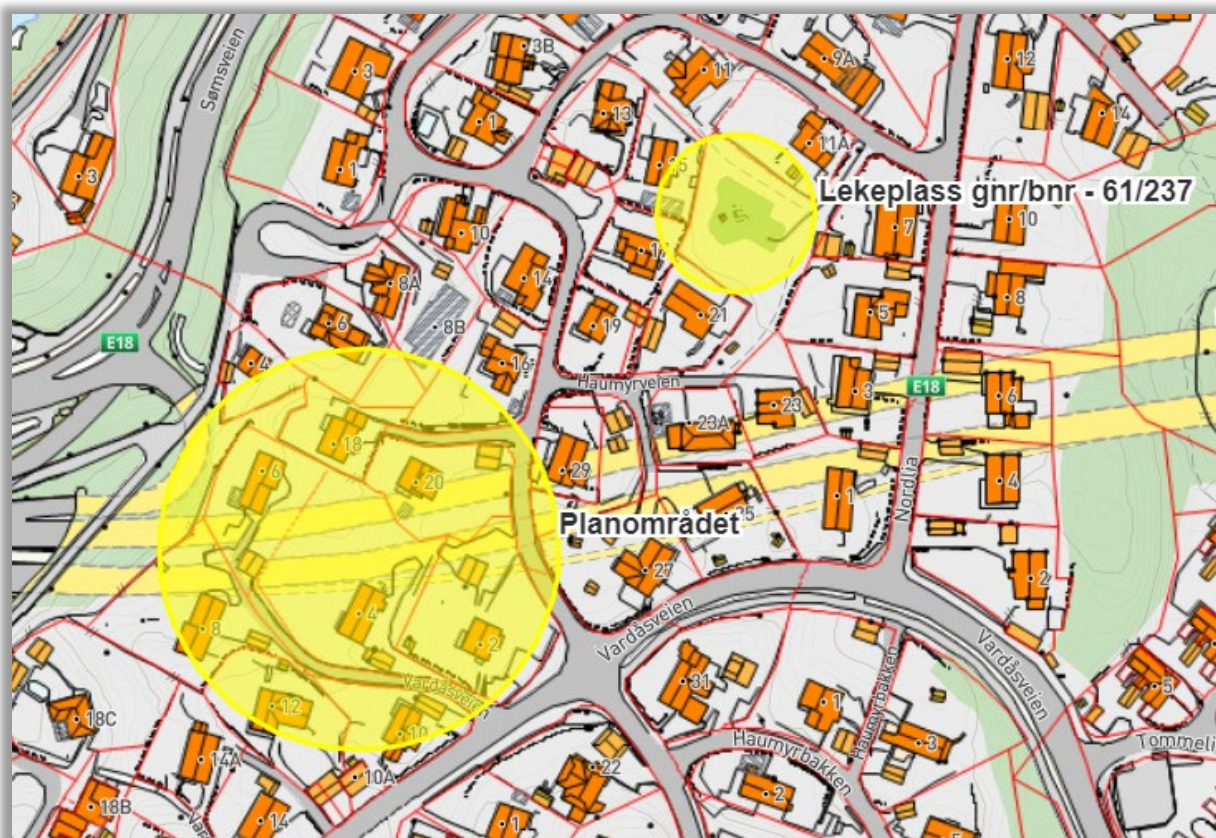


Fig 22. kartutsnitt som viser lekeplassen i nordøst som skal oppgraderes

4.10. 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

4.11. 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 fjellsprenning i forbindelse med opparbeidelsen av tomter. Det skal klareres og avtales med veimyndighet da det er tunnel under planområdet og dokumentasjon vedlegges byggesøknad.

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

4.12. Naturmangfold

Det er ikke registrert fredede eller 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.

4.13. Luftkvalitet

Området er ikke berørt av svevestøv ihht kartutsnitt fig 23. Det kan forekomme noe svevestøv fra vei, men ikke i farlige mengder.



Fig. 23: kartutsnitt mht svevestøv (kilde: Kristiansand kommune temakart)

4.14. Lyd og støy

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

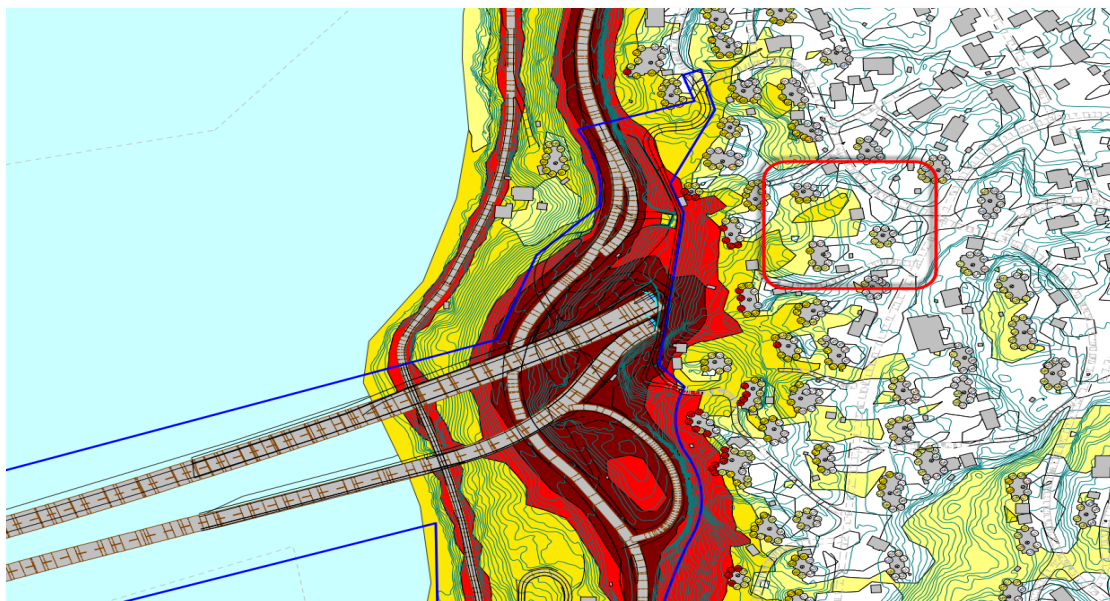
Her vil ny bygningsmasse bidra til å senke støynivå for bakenforliggende bygninger sett fra støykilden.

Ny Varoddbro har forbedret støybildet for området. Område BKS2 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 vegger ihht gjeldende tekniske forskrifter.

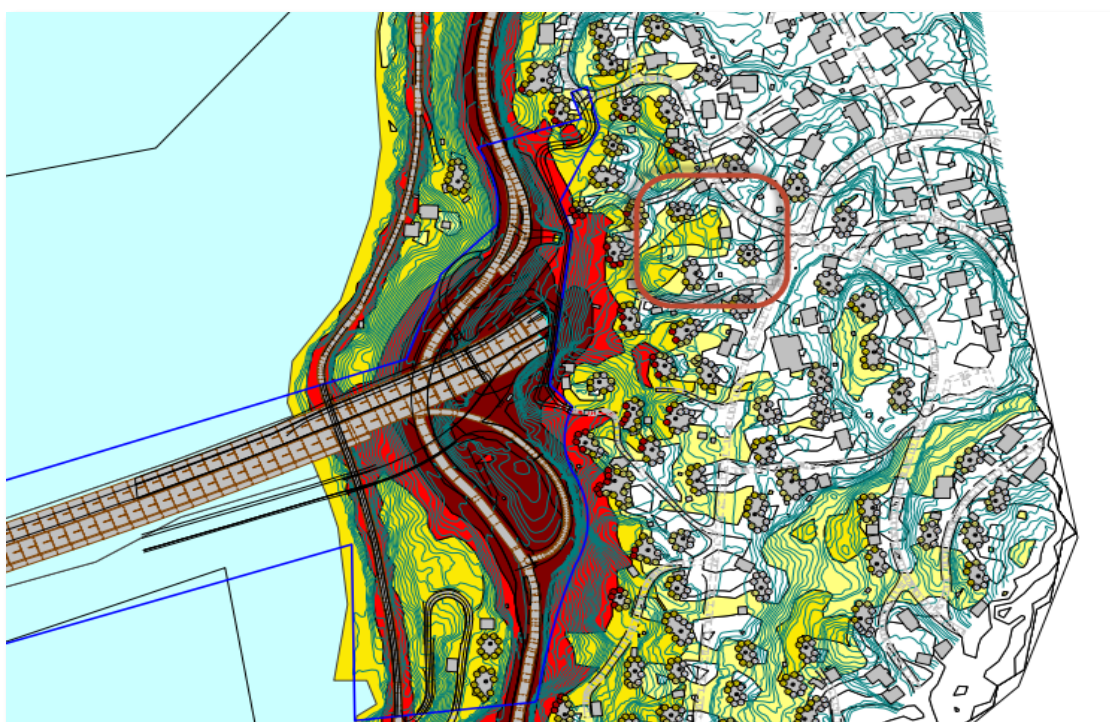
Området påvirkes av ny havn, men ligger innenfor blå sone for støy. Det kan medføre noe sporadisk støy, men ikke støy som vil kreve skjermingstiltak eller som vil virke sjenerende.

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.

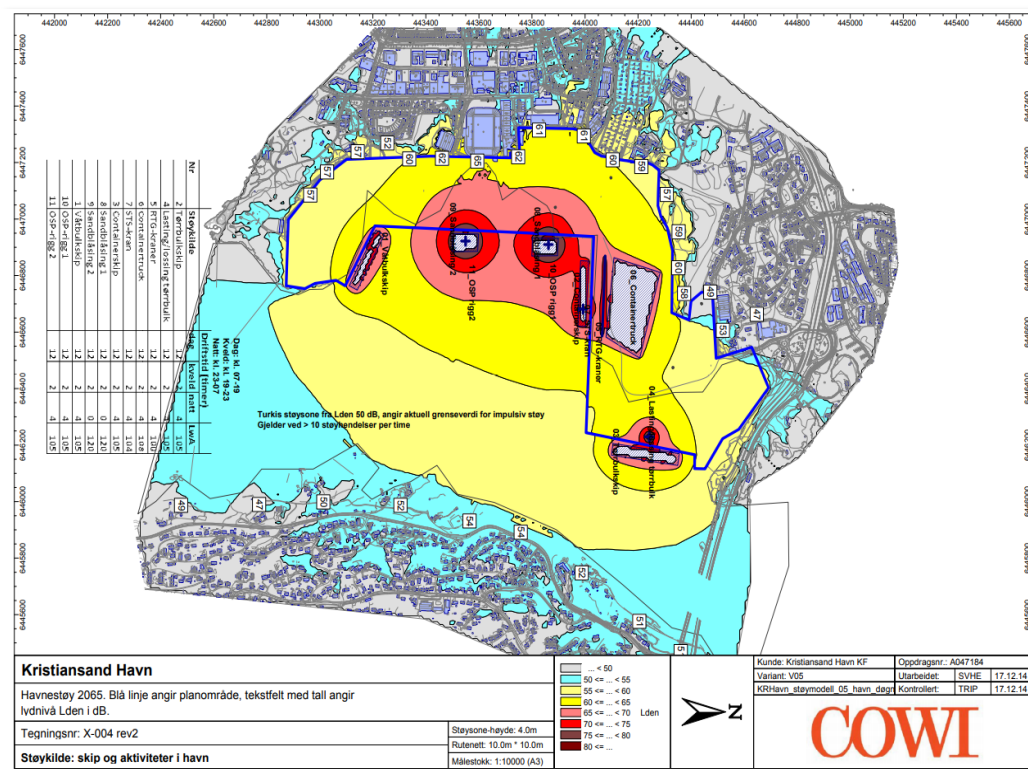
Innenfor gul sone vil støyskyggen bak bygg variere mellom 10 - 20m bak bygget, litt avhengig av hvor bratt terrenget er. Det anbefales derfor at uteoppholdsareal skjermes mot støykilde.



Figur 24: Området vist i støyberegninger med ny Varoddbro. (kilde Statens Veivesen)



Figur 25: området vist i støyberegninger for ny Varoddbro med fremtidig ÅDT (kilde Statens Veivesen)



Figur 26: området er ikke berørt av støy fra ny havn som vist på figuren (kilde COWI)

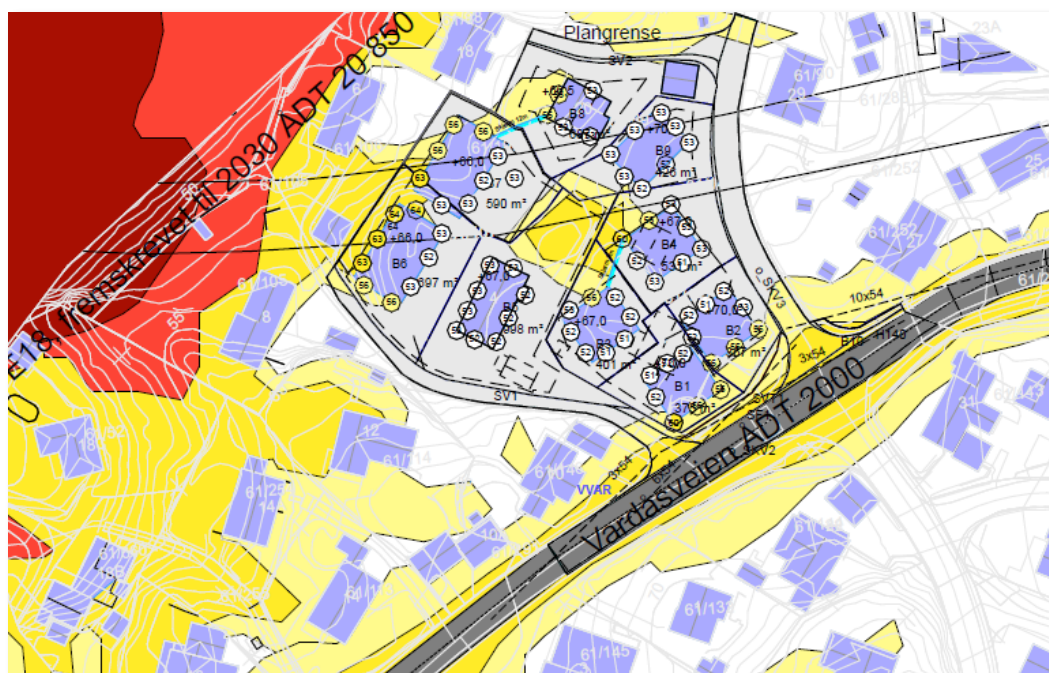


Fig. 27: støyutredningskart for området dat rev 02.07.21 (kilde COWI)

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 vurderes i detalj ved innsending av byggesøknad.

4.15. Anleggsfasen

Det kan bli nødvendig med noe fjellsprenning i forbindelse med opparbeidelsen av tomter. Dette skal klareres med veimyndighet da det er tunnel under planområdet. Det tilstrebes å benytte masser internt i området til tomteopparbeidelse.

4.16. 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.

4.17. Energiforbruk

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

4.18. Miljøkonsekvenser

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

4.19. Kriminalitetsforebygging

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

4.20. 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 6, varsel og merknader og vedlegg 7, kommentarer til merknader

6.3. Medvirkning

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

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

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og i tråd med overordnede planer og rammer. Planprosessen har gått over en lengre periode og det har vært skissert og vurdert flere alternativer som er drøftet med både eiere og planavdelingen i kommunen.

Planen viser en helhetlig og attraktiv utforming av feltet, hvor områdets karakter, arkitektur og kvaliteter er ivaretatt og som igjen gir feltet en høy boligkvalitet.

Planen viser også 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 infrastruktur er i tråd med gjeldende normer og krav.

Utbyggingen vil ha høy standard og ha positive ringvirkninger for området og kommunen generelt.

8. VEDLEGG

- Vedlegg 1 - Plankart i M=1:1000 (A3) PDF-format og sosifil
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser word- og PDF – format
- Vedlegg 3 - Situasjonsplan
- Vedlegg 4 - Barn og unge
- Vedlegg 5 - ROS sjekkliste
- Vedlegg 6 - Varsel og merknader
- Vedlegg 7 - Kommentarer til merknader
- Vedlegg 8 - VA og overvann notat og kart
- Vedlegg 9 - Støyrappport
- Vedlegg 10 – Perspektiver
- Vedlegg 11 – Avstander og høydeforskjell viktige funksjoner
- Vedlegg 12 – Sol/skygge
- Vedlegg 13 – Snitt
- Vedlegg 14 – Beregning av BYA