

# Planinitiativ Veslegard

Kristiansand kommune

Datert: 30.03.2022



*Flyfoto av planområdet, Kilde: 1881.no*

## Innhold

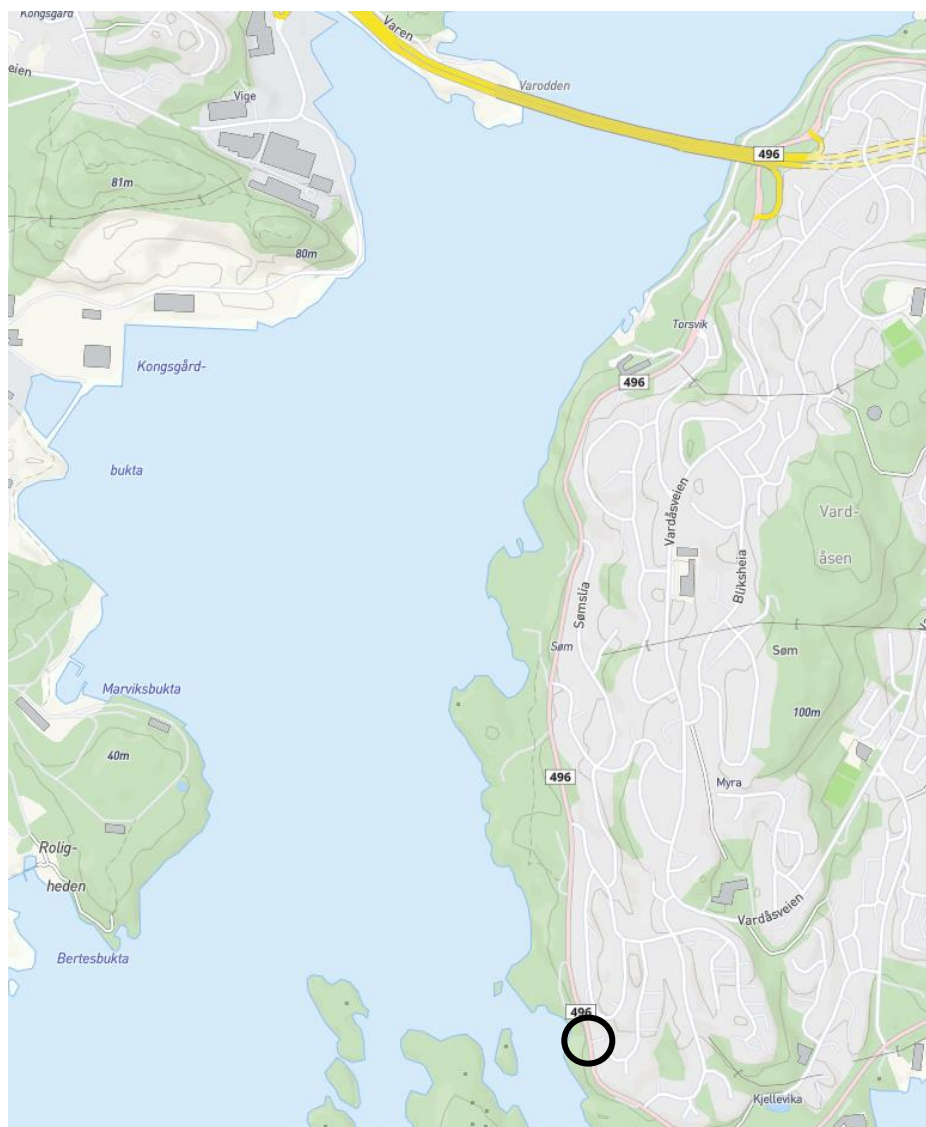
Bakgrunn og eksisterende situasjon.....	3
Planområdet .....	4
Overordnet plan og planstatus.....	5
Kommuneplanens arealdel 2011-2022 .....	5
Reguleringsplan .....	5
Eksisterende situasjon.....	6
Bebyggelse og struktur.....	6
Naturforhold.....	7
Forhold utenfor plangrensen .....	7
Formålet med planen .....	8
Planlagt tiltak.....	8
Detaljer i planen .....	10
Utredninger i planarbeidet.....	10
Fremdrift.....	10
Tiltakets virkning .....	10
Klima og energi.....	11
Samarbeid og medvirkning.....	11
Ordinær varsel om oppstart .....	11
Berørte naboer .....	11
Vesentlige interesser.....	11
Barn og unges medvirkning.....	11
Samfunnssikkerhet .....	12
Vurdering om krav om konsekvensutredning.....	12
Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6:.....	12
Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8:.....	12
Avklaringer med kommunen .....	12
Potensielle rekkefølgekrav .....	12
Behov for særskilte utredninger.....	12

## Bakgrunn og eksisterende situasjon

På vegne av grunneiere ønsker Planfolket AS å starte opp detaljregulering for Veslegard. Området utgjør et areal tilknyttet Sømsveien 75 og består av gnr./bnr. 57/60-63, 58/314 og deler av 211/4 og 57/2 i Kristiansand kommune. Det kan i tillegg være aktuelt å ta med flere eiendommer for å sikre frisikt og stiforbindelser.

Torsdag 3. februar ble det avholdt et førstekontaktsmøte mellom forslagsstiller, plankonsulent og Kristiansand kommune. I møtet ble utarbeidet konsept ble presentert. Tidlig konsept, føringer og planens øvrige innhold ble diskutert.

Planinitiativet er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum samt Kristiansand kommunes punktliste for planinitiativ på hjemmesiden. Kommunens tilbakemeldinger gitt i førstekontaktsmøte er også innarbeidet i planinitiativet. Utarbeidet skisseprosjekt er grunnlaget for dette dokumentet.



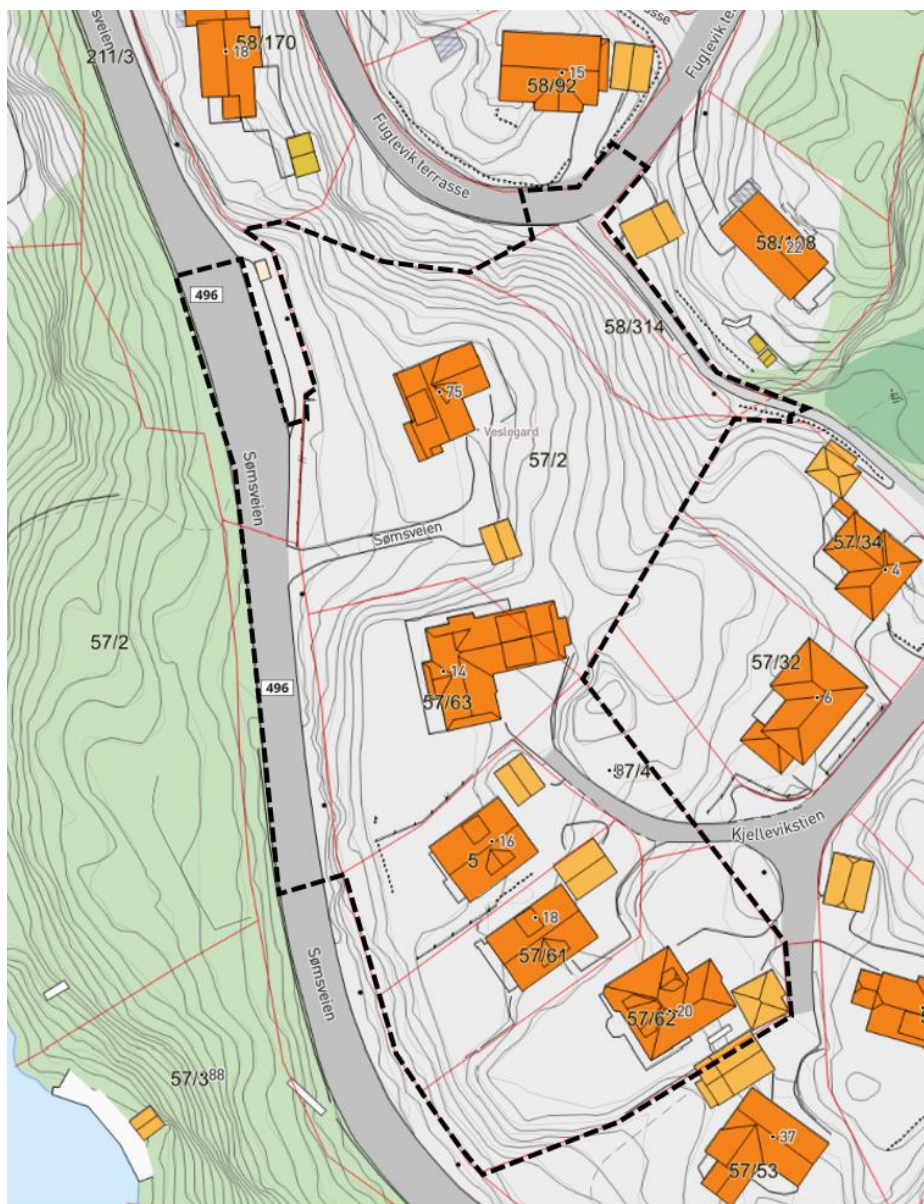
Oversikt over områdets plassering. Kilde: Kristiansand kommune.



## Planområdet

Planområdet ligger på Søm i Kristiansand kommune. Eiendommen som skal utvikles ligger ved Sømsveien 75. Plangrensen innbefatter også eiendommer ved Kjellevikstien 14, 16, 18 og 20. Sistnevnte eiendommer er uregulerte og tas med i planområdet etter ønske fra kommunen samt for å rette opp eiendomsgrense tilpasset eksisterende bebyggelse. Planområdet utgjør eiendommene gnr./bnr. 57/60-63 og deler av 211/4 og 57/2. Det kan i tillegg være aktuelt å ta med flere eiendommer for å sikre frisikt, stiforbindelser og annet. Forslag til planens begrensning vises på kartet nedenfor.

Sømsveien 75 eies av Veslegard AS. Øvrige eiendommer i planområdet eies av private grunneiere.

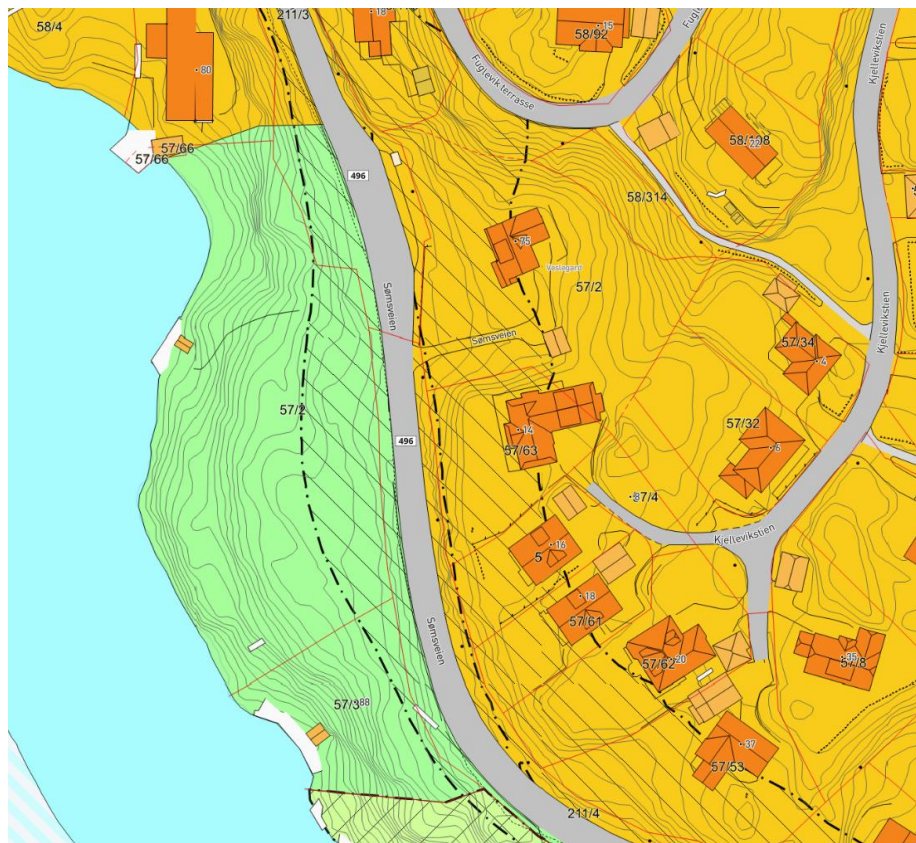


Forslag til planens  
begrensning. Kilde:  
Kristiansand kommune.

## Overordnet plan og planstatus

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Deler av området ligger i gul og rød støvsone iht. T-1442, disse områdene er båndlagt med hensynssone H220. Utsnitt fra kommuneplanen vises i det påfølgende kartet.



Utsnitt fra kommuneplankart i området. Kilde: Kristiansand kommune.

## Reguleringsplan

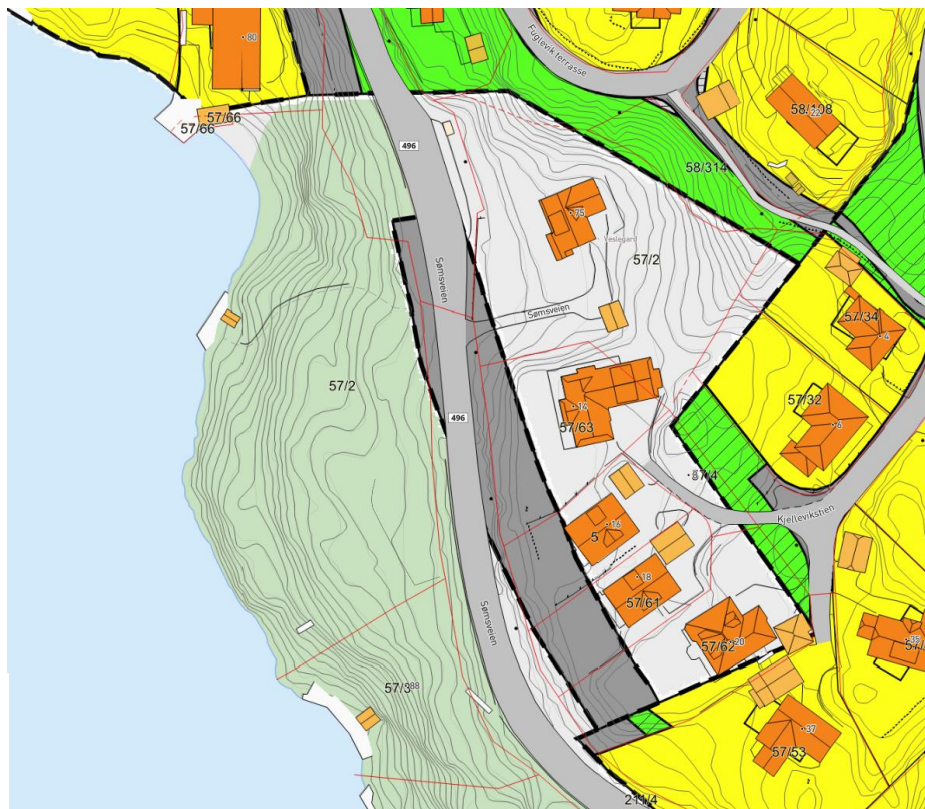
Området er hovedsakelig uregulert. Reguleringsplanstatus vises i kartet som følger.

Reguleringsplaner som påvirker planområdet:

- SØMSVEIEN, DEL AV vedtatt i 1973. Formålet for de deler av området som inngår i planen er kjørevei.
- GNR.58, BNR.3, 4, 5 ROSENVOLD. Området som inngår i planen er avsatt til offentlig friområde.
- KJELLEVIK-SALBUSTAD-HØGEHEI vedtatt i 1973. Området som inngår i planen er avsatt til felles grøntareal.

Gjeldende reguleringsplaner er av eldre dato og har, slik plankonsulent vurderer det, liten betydning for vesentlige plangrep og fremtidig utvikling av området.





Utsnitt fra reguleringskart i området. Kilde: Kristiansand kommune.

Det er ikke kjent at det er pågående planarbeid i nærhet til planområdet.

## Eksisterende situasjon

### Bebyggelse og struktur

Planområdet består per dags dato private eiendommer eksisterende bruk er tilknyttet disse. Området er bebygd med eneboliger og tilhørende strukturer. Eksisterende eneboliger er hovedsakelig oppført i tre.



Foto av eksisterende bolighus ved Sømsveien 75.

## Naturforhold

Planområdet har et vestvendt skånende terreng med utsikt Fugleviksundet, Furuholmen og Lyngøya. Terrengformasjonene i området lager et naturlig rom rundt området som skal utvikles. Topografien har en rygg i østlige del av området som skrår ned mot sjøen. Gangstien bak (øst) for området ligger på om lag kote 40. Videre trappes området ned mot Vardåsveien som ligger på om lag kote 19. Derfra skrår området mer og ender ved sjøen og kote 0. Nærmeste nabobebyggelse for området som er tenkt utviklet ligger om lag 5 meter høyere enn eksisterende bebyggelse i utviklingsområdet både i nord og i sør. Rommet som oppstår, har en åpning mot vest og mot sjøen, og ligger noe atskilt fra omkringliggende bebyggelse.

## Forhold utenfor plangrensen

Området som planområdet er en del av har en tidstypisk bebyggelse fra 60-70 tallet med lik arkitektoniske utforming. Takvinkel, form og proposisjoner er fellesnevner for eksisterende bebyggelse. Området består hovedsakelig av eneboligtomter med tomtestørrelse på om lag 1 daa. Planarbeidet vil skape en kontrast til eksisterende eiendomsstruktur i området. Kontrasten vil være mulig å gjennomføre fordi området ligger noe separert fra eksisterende bebyggelse. Tomtens størrelse lager også grunnlag for en høyere tetthet.

Omkringliggende områder er opparbeidet med lekeplasser, etablerte gangstier og andre forbindelser. Planarbeidet vil ta hensyn til eksisterende bevegelsesmønster samt etterstrebe å forbedre dette for beboere i fremtidig og eksisterende bebyggelse.

Tilgrensende planområdet ligger det opparbeidet busstopp.

Området ses fra luften i vest. Busstopp og eksisterende gangforbindelser er illustrert. Bakenforliggende områder har slik situasjonen er i dag igjen adkomst gjennom området til busstoppet ved planområdet.





## Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, nødvendig infrastruktur, uteoppholdsareal og lekeplass. Det planlegges å etablere eneboliger. Utleieenheter skal vurderes. Det er ønskelig å legge til rette for fremtidsrettede boliger med en høy tetthet.

## Planlagt tiltak

Det er utarbeidet et skisseforslag som speiler en ønsket utvikling av området.

Tiltaket slik det er planlagt på skisnenivå legger til rette for etablering av et kompakt tun omsluttet av fem eneboliger. Boligene ligger fordelt i to rekker. Første rekke ligger med avstand mellom hverandre på tre meter og har en grunnflate på 6 x 10 meter. Bakre rekke har en grunnflate på 13 x 6 meter og 6 meter mellom hverandre. Det er også sett på muligheten for at bakre rekke kan etableres som tomannsboliger. Tomannsboliger kan også vurderes generelt for forslaget senere i prosessen. Forslaget, slik det er vist, legger til rette bebyggelse i 3 etasjer og saltak.

Konseptet legger til rette for parkering i carport mellom boligene i den fremste rekken. For boliger i bakre rekke er garasjen trukket inn i boligen. Et annet alternativ er at parkering for ny bebyggelse samt gjesteparkering kan etableres i felles parkeringskjeller med heis. I dette tilfellet kan tunet etableres med et kjørbart dekke, uten daglig biltrafikk. Parkeringen er et av forholdene som skal avklares i planprosessen



Utsnitt fra skisseprosjekt. Området ses fra luften i vest. Busstopp i området vises også.

I planområdet skal det etableres en sandlekeplass. Det er et mål at lekeplassen skal være inviterende for beboere også utenfor planområdet. Et grep for å få til dette er å etablere en gangsti fra planområdet med forbindelse til bakenforliggende områder. Bak området ligger eksisterende lekeplass. En forbindelse mellom disse områdene kan gi barn og unge muligheten til å bevege seg fritt og sikkert mellom ny og gammel lekeplass i området.



Etablering av sti vil sikre trygg skolevei for fremtidige barn i planområdet. Stien gir også fordeler for eksisterende bebyggelse da gangvei til eksisterende busstopp forkortes.

Utsnitt fra skisseprosjekt. Området ses fra luften, og viser adkomst inn i området, samt stiforbindelse til bakenforliggende sti.



Utsnitt fra skisseprosjekt. Området ses øst og bakenforliggende sti. Plasseringen av synsvinkel viser at ny bebyggelse underkaster seg terrenget. Per dags dato er området vegetert i dette området og det er ikke mulig å se sjøen fra dette punktet.



Utsnitt fra skisseprosjekt. Området ses øst og bakenforliggende sti. Plasseringen av synsvinkel viser at ny bebyggelse underkaster seg terrenget. Per dags dato er området vegetert i dette området og det er ikke mulig å se sjøen fra dette punktet.



Ny bebyggelse skal etableres med en høy funksjonell og miljømessig kvalitet samtidig som den er kompakt og arealeffektiv. Materialbruk vil hovedsakelig være tre.

## Detaljer i planen

### Utredninger i planarbeidet

Planbeskrivelsen til planen vil beskrive eksisterende forhold i planområdet. I tillegg vil det være nødvendig med spesielle utredninger gjennomført av fagfelt innenfor overvann, og støy.

### Fremdrift

Det er ønskelig med en hurtig fremdrift gjennom hele planprosessen. Det legges opp til innsendelse av komplett planforslag til førstegangsbehandling høsten 2022 påfølgende av endelig vedtak ved årsskifte.

## Tiltakets virkning

Planarbeidet vil etterstrebe å hensynta omkringliggende nabobebyggelse, solforhold, topografiske forhold og utsiktsforhold på en god måte. I prosessen vil tiltaket illustreres i en 3d-model som synliggjør tiltakets virkning på omgivelser og landskap.

Tiltaket kan føre til økt belastning på sosial-, teknisk- og grønnstrukturer i området. Disse konsekvensene vil belyses i planprosessen.

Etter kjent kunnskap på nåværende tidspunkt er det ikke kjent at tiltaket vil få negative konsekvenser for klima og miljø. Planområdet ligger direkte tilknyttet eksisterende busstopp og det legges opp til at fremtidige beboere kan benytte seg av dette tilbudet. I tillegg vil tiltaket legge til rette for, gjennom etablering av ny gangforbindelse fra Kjelleviksstien og Fuglevik terrasse til Sømsveien, at beboere i dette området får en forbedret forbindelse til busstopp.

## Klima og energi

Tiltaket legger opp til en fortetning med en kompakt boligutvikling som gjør at en økt andel mennesker opptar et mindre boareal enn det som er vanlig i omkringliggende områder.

Området berører ikke arealer kategorisert til jord med høy jordbruksverdi eller skogsområder. Og ligger nærme eksisterende kollektivakse slik at fremtidige beboere har mulighet benytte reiser til dagligdagse gjøremål uten bruk av privatbil.

I tillegg skal/kan det legges til rette for følgende miljø-/energitiltak i reguleringen:

- Høy sorteringsgrad av avfall
- Hensyn til biologisk mangfold og bruk stedsegne arter
- Individuell måling av energi
- Bruk av resirkulerte materialer
- Krav om klimagassregnskap for materialer og mål om klimareduksjon
- Utslippsfri byggeplass
- Alternativ energikilder (for eksempel solenergi)

## Samarbeid og medvirkning

### Ordinær varsel om oppstart

For å sikre medvirkning i planarbeidet varsles oppstart om detaljregulering på vanlig måte med annonse i Fedrelandsvennen samt på kommunens og plankonsulents hjemmesider. Berørte naboer og offentlige organer varsles direkte med brev. Liste over hvem som er berørt i saken kan diskuteres og eventuelt avklares i oppstartsmøte med kommunen.

### Berørte naboer

Tiltakshaver har dialog med nærmeste naboer. I tillegg er det ønskelig med et nabomøte/medvirkningsmøte på tomte for å sikre at naboer i området blir hørt. Det vurderes da at naboer og gjenboere til området blir invitert.

### Vesentlige interesser

Etter kommunens ønske er planområdet utvidet til å inkludere uregulerte eiendommer sør for tiltaksområdet. Det kan påregnes at grunneiere av disse eiendommene vil ha vesentlige interesser i planprosessen for Veslegard.

### Barn og unges medvirkning

Planområdet berører kun privat eiendom som ikke benyttes til barns lek, det er på dette grunnlaget heller ikke nødvendig å involvere barn i planprosessen med egne møter og befaringer. Likevel planlegges det å kontakte skolen og barnehager i området og be om en vurdering fra lærere og/eller ledelse på skolen om de mener det er nødvendig at deres elever/barn deltar i eget tilrettelagt opplegg. Eventuell medvirkning med skoler og barnehager kan også skje gjennom dialog med lærere.



## 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.

Konsekvenser av trafikk på Sømsveien vil vurderes i den videre planprosessen.

Slik situasjonen er i dag er det ikke forhold som knytter uønsket høy risiko og sårbarhet til området. Dette vil vurderes videre i planprosessen.

## Vurdering om krav om konsekvensutredning

Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i tråd med gjeldene overordnet plan.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §6:

- a) Ikke aktuell da §6a gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er ingen av de foreslåtte grep i planen som vurderes å falle inn under § 6b vedlegg I. Det er vedlegg I som stiller kravet når det utløses krav om konsekvensutredning. Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er bebyggelse og anlegg for de områder som ønskes fortettes, boligbebyggelse er et av underformålene for formålet. Tiltaket er derfor i samsvar med gjeldende overordnet plan.
- c) Ikke aktuell da planen behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering opp mot forskrift om konsekvensutredning etter §8:

For å utløse krav om konsekvensutredning etter §8 må tiltaket innebære vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Denne planen vurderes å ikke utløse vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- a) Ikke aktuell da tiltaket ikke er oppført i vedlegg II.
- b) Ikke aktuell da tiltaket behandles etter plan og bygningsloven.

## Avklaringer med kommunen

I oppstartsmøtet er det ønskelig å belyse følgende tema/avklaringer:

### Potensielle rekkefølgekrav

For å skape forutsigbarhet i planprosessen ønskes dette å avklares hvilke eventuelle krav det kommer til rekkefølgekrav i oppstartsmøtet.

### Behov for særskilte utredninger

For å skape forutsigbarhet i planprosessen ønskes det en avklaring på hvilke eventuelle utredninger som gjennomføres i planprosessen i oppstartsmøtet.