

PLANINITIATIV

Vavikbakken 55, Kristiansand kommune

Datert: 18. august 2022, rev. 10. oktober 2022

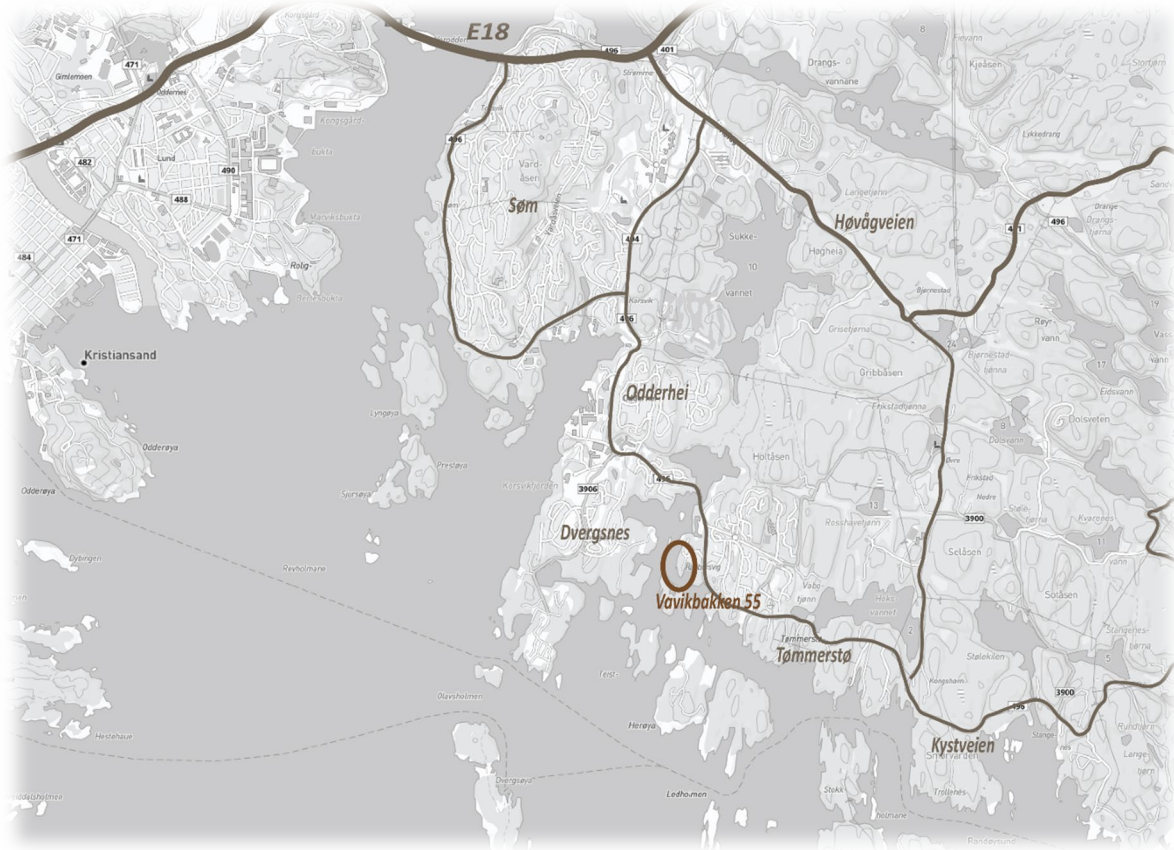
Trollvegg er plankonsulent for grunneier av Vavikbakken 55 ved detaljregulering av Vavikbakken 55, Kristiansand kommune. På vegne av vår oppdragsgiver ønsker vi å starte opp detaljregulering for eiendommen gnr. 95/bnr. 12. Tilgrenset sjøareal er også tatt med i forslag til planavgrensning.

INNHold

1	Generell informasjon	3
2	formålet med planen	3
3	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	5
3.1	Beliggenhet, avgrensing og eiendomsforhold.....	5
3.2	Eksisterende bebyggelse og tiltak.....	6
4	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk.....	8
4.1	Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen (28.2.1990).....	8
4.2	Kommuneplanen for Kristiansand kommune 2011-2022	9
4.3	Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030.....	10
4.4	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023	10
4.5	Aktuelle statlige retningslinjer	10
5	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	12
6	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	12
7	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	14
8	Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	14
9	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfellet vil kunne bli ivaretatt.....	15
10	Vurdering av særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget	15
11	Fremdrift.....	15

1 GENERELL INFORMASJON

Vavikbakken 55 er plassert ved Fidjekilen, på Vavikneset, vest for Kystveien. Eiendommen er på 4,2 dekar og inneholder i dag bryggeanlegg og fritidsbolig med tilbygg og ei sjøbu. Området er i dag en hytteeiendom med eldre bebyggelse på eiendommen. Boligen er en typisk 70-tallshytte, og har en størrelse på cirka 100 m².



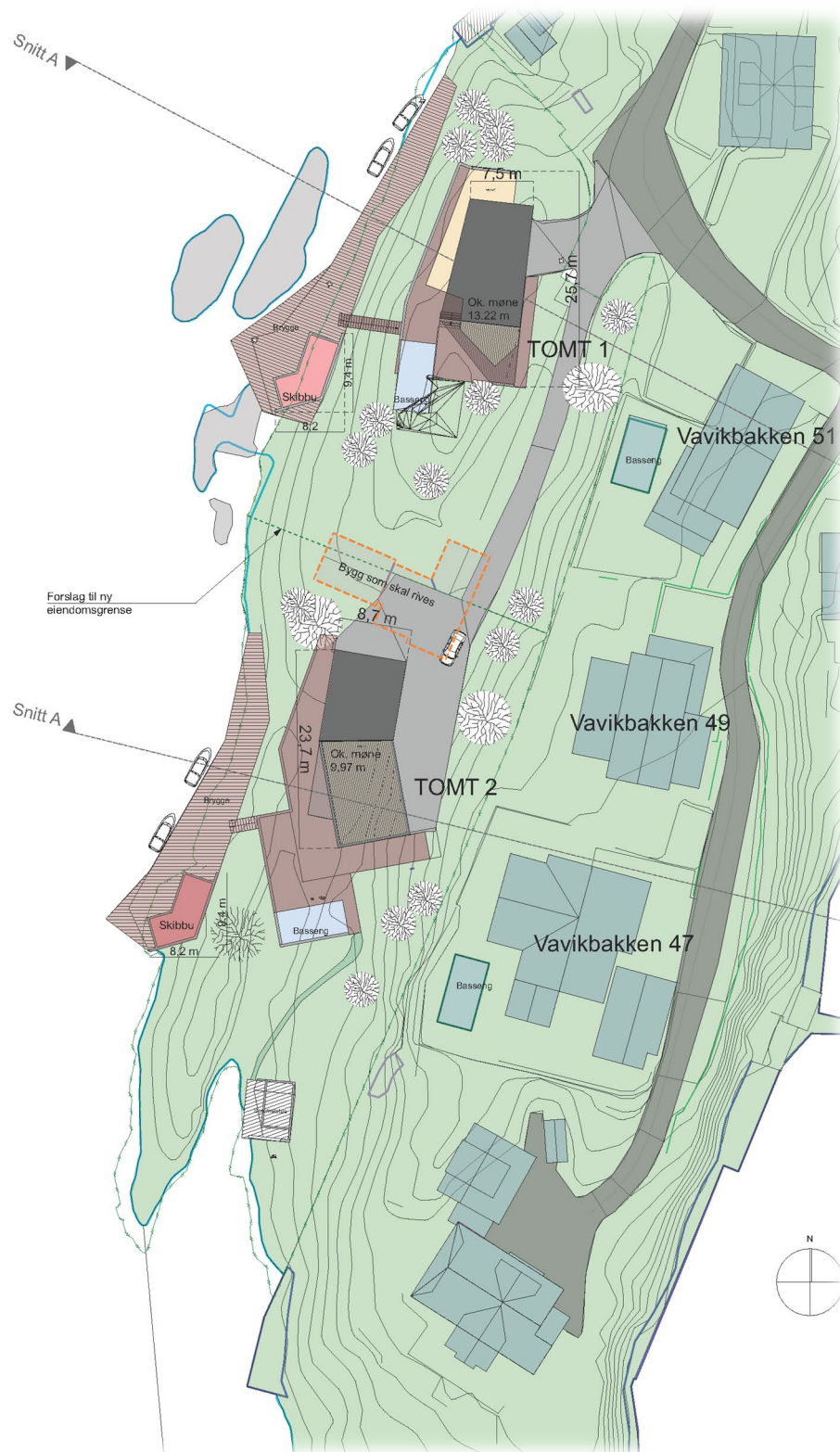
1 Oversiktskart som viser Vavikbakken 55 og plassering ved Kystveien mellom Dvergsnes og Tømmerstø.

2 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planarbeidet er en ordinær reguleringsendring på eiendom gnr/bnr 95/12. Eksisterende bebyggelse skal rives, og det er ønskelig å fradele eiendommen i to med etablering av eneboligbebyggelse på hver enkelt tomt. Samtidig er det ønskelig å rive eksisterende bryggeanlegg, for deretter å etablere nye brygger som er tilpasset eksisterende terreng, strandsone med holmer og skjær på eiendommen.

Eiendommens størrelse på over 4 dekar og dens topografi vil kunne tilsi at man kan tilpasse seg omkringliggende bebyggelse ved å tillate to eneboligtomter. Ved etablering av to tomter må man også etablere ny atkomstvei til en av de nye tomtene.

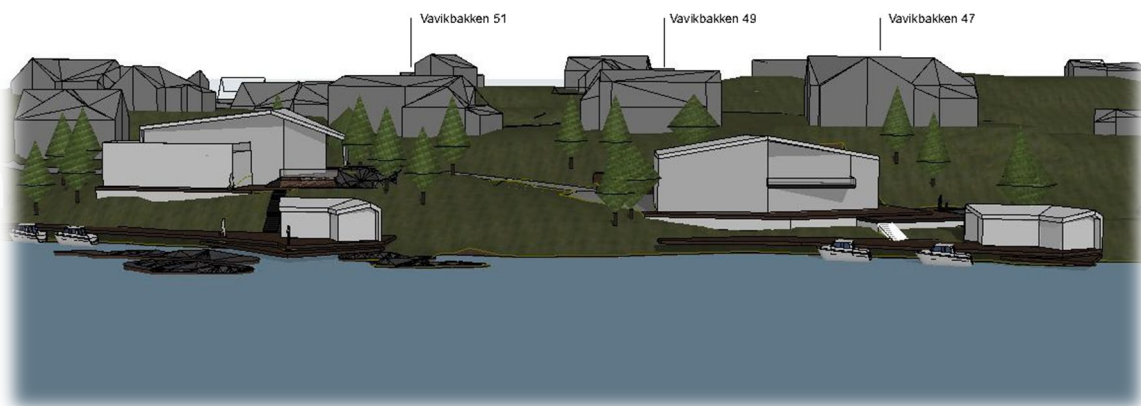
Det er foretatt foreløpige volumstudier som viser hvordan området kan bygges ut med to nye eneboliger og nytt bryggeanlegg. Bebyggelsen vil tilpasse seg terrenget. Videre er det forholdsvis store høydeforskjeller ovenfor omkringliggende eiendommer. Planprosessen vil avklare endelig plassering, volum og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Dette vil bli foretatt ved dialog med naboene.



2 Foreløpig situasjonsplan som viser mulig plassering av ny bebyggelse



3 Perspektivtegninger som viser plassering av bebyggelsen

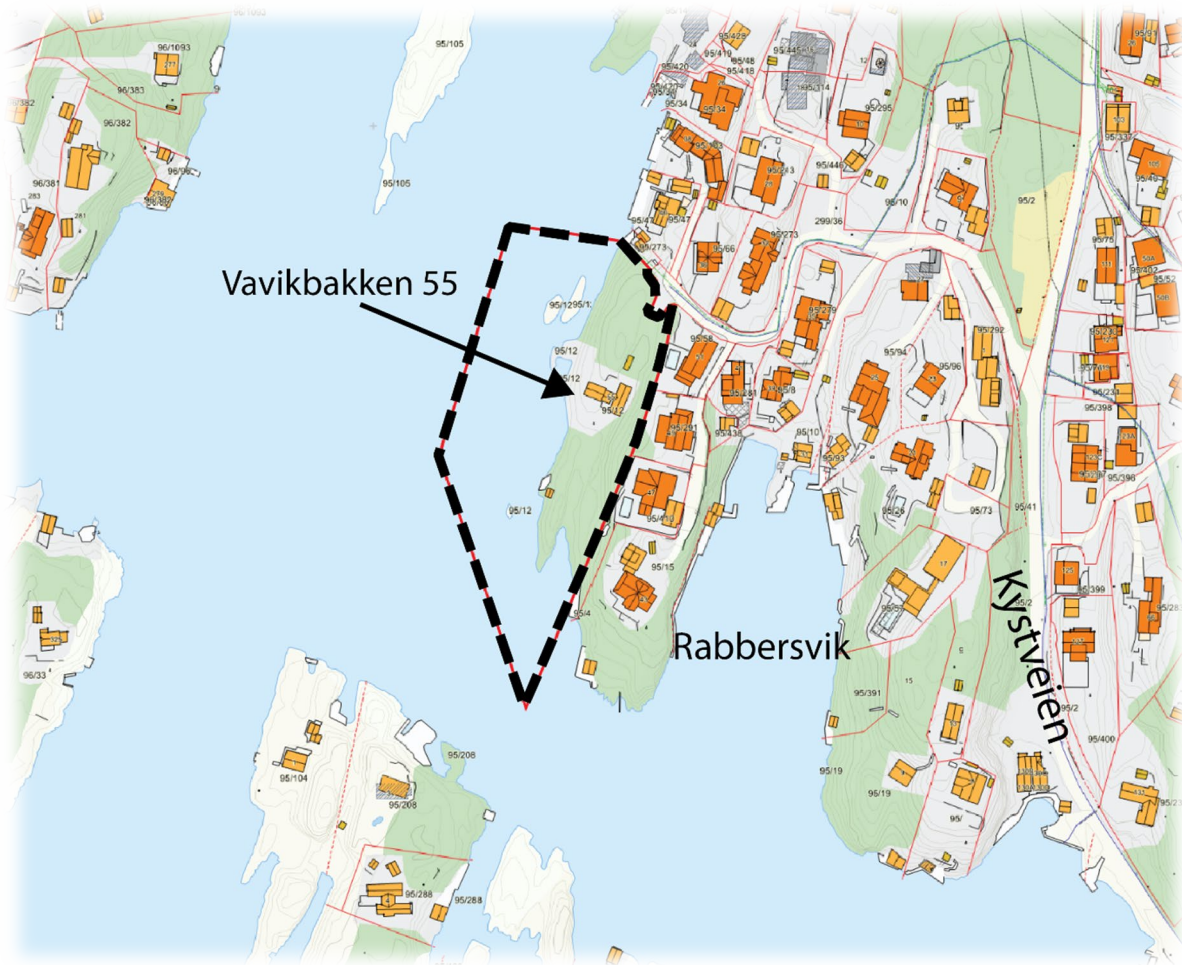


3 PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet, avgrensning og eiendomsforhold

Planområdet omfattes av Vavikbakken 55, gnr./bnr. 95/12, samt tilhørende sjøareal. Planområdet ligger på Vavikneset, mellom Dvergsnes og Tømmerstø. Eiendommen grenser inntil Fidjekilen og deler av kilen omfattes av planavgrensningen. Omkringliggende eiendommer er boligeiendommene Vavikbakken 43, 47, 49 og 51, samt veien Vavikbakken (Gnr./Bnr. 95/15, 95/410, 95/29, 95/58, 95/273 og 299/26, kommunal vei). Forslag til planavgrensning er vist nedenfor og hele planområdet er på ca. 12 dekar, der 4,2 dekar er eiendom 95/12 og resterende er sjøareal.

Området ligger ca. 11 kilometer fra Kristiansand sentrum. Til lokalsenteret på Dvergsnes er det 1,5 kilometer, mens det er cirka 5 kilometer til Rona. Fra avkjøringen ved Kystveien er det 200 meter til eiendommen Vavikbakken 55.



4 Forslag til planavgrensning

3.2 Eksisterende bebyggelse og tiltak

Eksisterende fritidsbolig på eiendommen ønskes revet og erstattet to eneboliger. Eksisterende sjøbu sørvest på eiendommen er ønskelig å beholde. Ellers er det ingen andre tiltak innenfor planområdet, og heller ingen bygninger. I nærheten av planområdet er det bebyggelse som eneboliger, garasjer m.m.



5 Eksisterende fritidsbolig. Foto: Stray & Co Eiendomsmegling



6 Foto av Vavikneset med Vavikbakken 55 i sentrum. Foto: Stray & Co Eiendomsmegling

4 GJELDENE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNET PLANVERK

I Kristiansand kommunes strøksanalyse ligger eiendommen innenfor område 23; *Vavik, sør for Lamholmen*. Det er ikke et enhetlig område, men området og bebyggelsen har lite struktur og er preget av tilfeldig utbygging. Det bærer preg av fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Det er relativt tilfeldig bygd ut fra 1950-årene og frem til nå. Og området bærer preg av at det bygd ut i en lang tidsperiode der eksisterende boliger har styrt strukturen i gjeldende reguleringsplan. Boligtypene er enebolig med noen hytter innimellom, samt at takformen i området i all hovedsak er saltak. I etterkant av strøksanalysen har det kommet enkelte eneboliger med flatt tak. Hele strandsonen er privatisert.

4.1 Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen (28.2.1990)

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 1990 og området er regulert til boligbebyggelse. Holmene utenfor aktuell eiendom er også regulert til boligbebyggelse. Planbestemmelse angir blant annet følgende:

§ 4. BYGGEOMRÅDE § 25.1

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE:

A: I byggeområde for bolig kan det oppføres bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje. Bygningslovens og byggeforskriftens bestemmelser for bolig skal i boligområdet også gjelde for sommerhus (hytter).

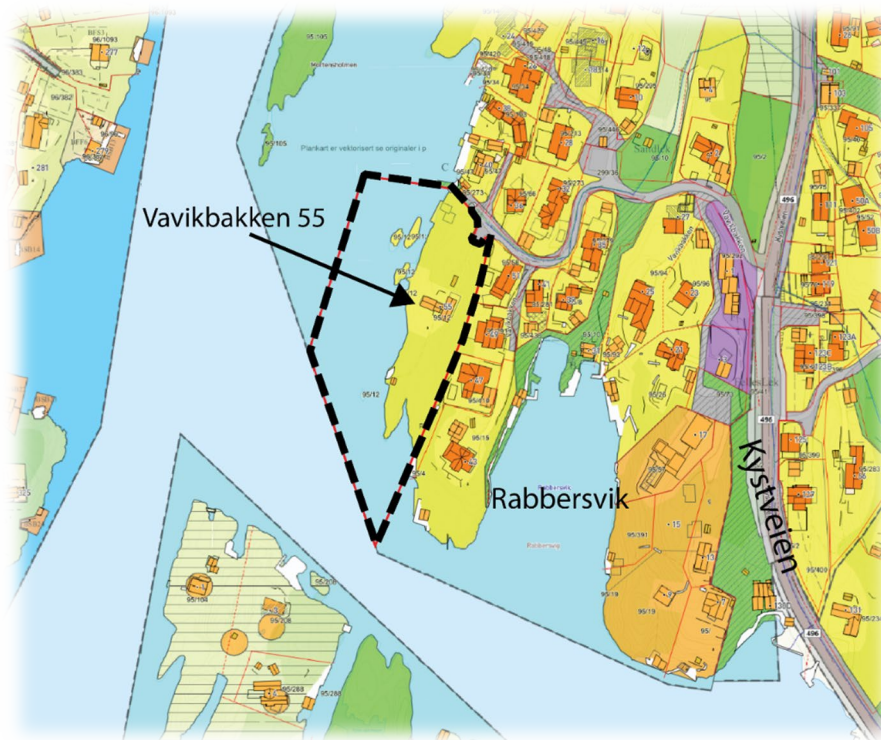
B: Offentlig vann og kloakk må tilkobles når disse er fremført. Dette gjelder både hytte/bolig. Nye boliger må ikke oppføres før atkomstvei er fremført etter denne plan.

C: På tomtene bnr. 36 og 57 inngår eksisterende hytter i planen. Nye hytter (nr. 9 og 11) kan oppføres som vist i plan. Tilhørende parkeringsplass må opparbeides før hytter tas i bruk.

D: Byplanrådet skal påse at bygningene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme gruppe.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel varierende fra 30 til 40 grader.

Med tanke på at området i dag er regulert til boligbebyggelse, forblir området uendret. Endringen gjelder ønske om to eneboligtomter der eksisterende avkjørsel gir mulighet for atkomst til begge eneboligene. Reguleringsplanen er av eldre dato, 1990, slik at endringen medfører en oppdatering av bestemmelsene for denne eiendommen. Det vil derfor bli angitt en maksimal kote for møne- og gesimshøyde. Det foreslås at bebyggelsen har saltak.



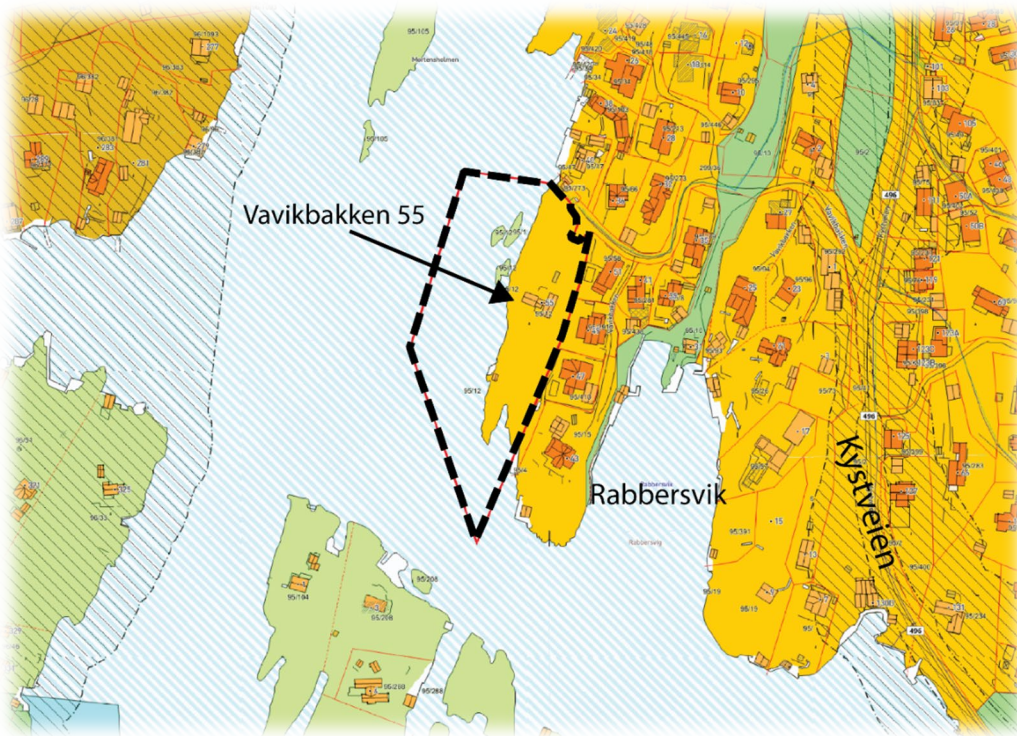
7 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, vedtatt 1990 (kommunekart.com)

4.2 Kommuneplanen for Kristiansand kommune 2011-2022

Området som er utgangspunktet for planinitiativet, er i kommuneplanen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Sjøarealet er avsatt til nåværende kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone. Området innehar ingen avsatt hensynssoner.

Endring av reguleringsplan vil videreføre gjeldende kommuneplan sitt formål: bebyggelse og anlegg. Utkast til bebyggelse ivaretar så å si samtlige bestemmelser innenfor kommuneplanen, deriblant at gulvet innenfor eksisterende utbyggingsområder ikke skal være lavere enn tre meter over havnivå. Av hensyn til eksisterende bod/lager ved sjøen og eksisterende bryggeanlegg på Vavikneset viser utkast til boder og brygger en tilpasning til eksisterende. Så å si samtlige eiendommer med sjøtilgang har boder/lager ved sjøen og varierende størrelse og lengde på bryggeanlegget. Disse har lengder på 20-30 meter, mens det i Rabbersviga er et større bryggeanlegg med kaifront på ca. 100 meter.

Kommuneplanen innehar bestemmelser som blant annet gir føringer på størrelse på bod/lager ved sjøen og brygger der bod/lager ved sjøen ikke skal være større enn 15 m² bruksareal. I utkastet har vi foreslått å videreføre eksisterende miljø på Vavikneset. For eksisterende bod/lager ved sjøen på Vavikneset varierer de mellom 20-45 m², der hovedtyngden av bodene er omkring 30 m². I foreløpige utkast vedlagt er det foreslått to boder som begge har en BRA = ca. 33 m², mot vest, mens boden i sør er ca. 16,5 m². Når det gjelder etablering av bryggene og deres størrelse og kaifront, vil det bli tatt hensyn til holmene og grunnene utenfor eiendommen, samt eksisterende brygger og deres størrelse/lengde på Vavikneset. Foreløpige vurderinger er at det er utfordringer ved å knytte dette sammen til ett anlegg. Detaljene og endelig løsning må ses som en del av reguleringsplanprosessen.



8 Utsnitt av kommuneplan for Kristiansand (kommunekart.com)

4.3 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:

- Utvikle byggeområdet med klima- og miljøvennlig løsning
- Legge til rette for mangfoldige og barnevennlig bomiljø
- Tilpasse bebyggelsen mot konsekvensene av klimaendringer
- Legge til rette for trygge og gode boliger

4.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventer at FNs bærekraftsmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

4.5 Aktuelle statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I hovedsak ivaretar prosjektet de aktuelle statlige retningslinjene. Planen tar utgangspunkt i å utvikle et eksisterende naturnært og bebygd område med gode bokvaliteter. Det foreslås at området fortettes. På et overordnet nivå er det positivt å fortette omkring eksisterende bebyggelse og infrastruktur fremfor å etablere ny bebyggelse hvor disse elementene ikke er til stede. Området er innenfor 100-meterssonen, men det er som nevnt fortetting innenfor eksisterende område der så å si hele Vavikneset med eksisterende boliger er innenfor 100-meterssonen. Det velges å fortette gjennom en endring av reguleringsplanen, fremfor å søke om dispensasjon. Områdets beliggenhet gjør at det tas spesielt hensyn til synlighet og virkningen fra sjøen, samt tilpasset eksisterende bebyggelse, vegetasjon og terrenget.

5 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er ingen registreringer av fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

Det er ikke registrert truede eller viktige naturtyper innenfor planens utbyggingsområde. Aktuelt område innehar ingen registreringer i Naturbase eller i Artsdatabanken. I nærheten, Mortensholmen, er det observert hettemåke. Denne er kritisk truet og observasjonen ble foretatt i 2019.



1 Utsnitt av NIBIOs kart for gnr. 95/bnr. 12. (<https://gardskart.nibio.no>)

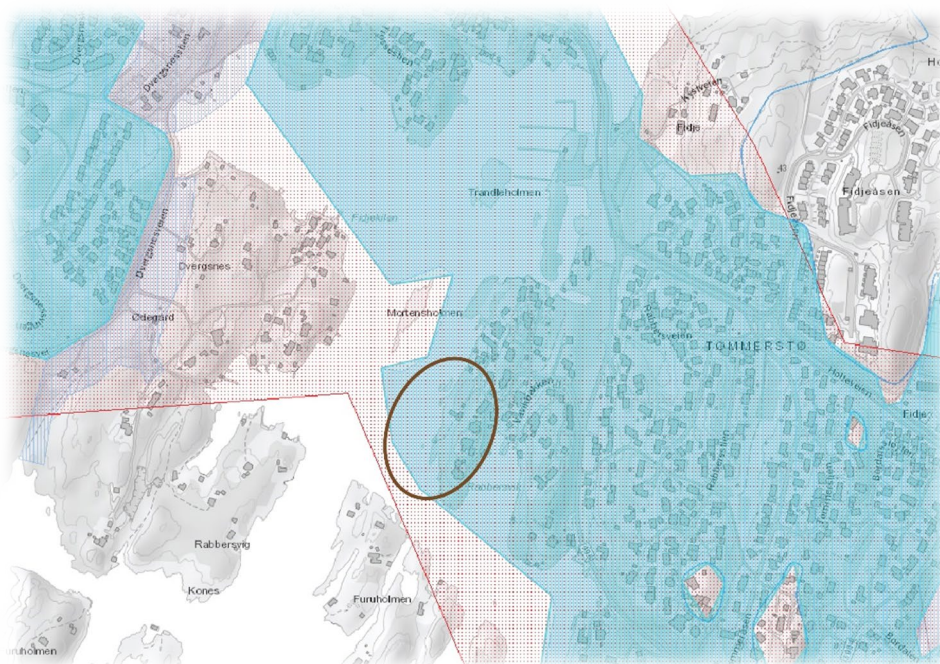
Ovenfor er angitt utsnitt fra kartet for aktuell eiendom. Som kartet viser er eksisterende eiendom kategorisert som 1,9 dekar skogsmark, 1,7 dekar som annet markslag (svaberg m.m.) og 1 dekar som bebygd areal.

6 HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet. Når det gjelder trafikkmengde så vil ønsket utvikling gi minimal økning i trafikkmengde. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig å utarbeide støyanalyse i forbindelse med planarbeidet.

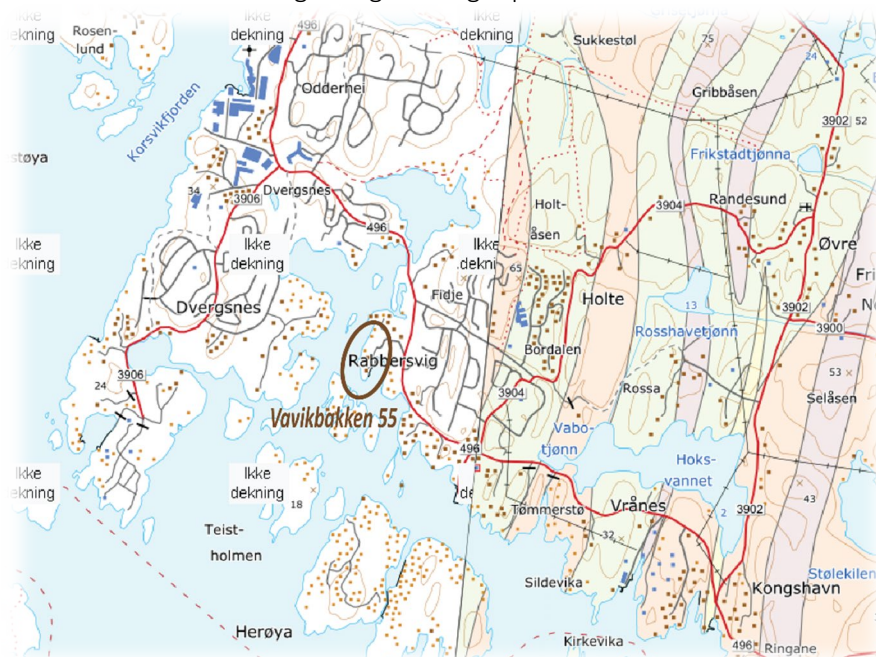
I forbindelse med regional kvikkleire-oversiktskartlegging av potensiell fare for kvikkleireskred i blant andre i Kristiansand kommune har Norges Geotekniske Institutt (NGI) kartlagt området for Øvre Timenes – Tømmerstø i Kristiansand kommune. Området dekker et areal på ca. 5,9 km². I tettbygde områder er det fyllmasser o.l. over naturlige sedimenter. Dette gjelder området ved Fidjekilen, Vavikneset og Tømmerstø.

Området ligger under marin grense, og er generelt markert at dette er områder der det ofte kan finnes marin leire. Nedenfor er angitt utsnitt av NVE sin kartløsning vedrørende kvikkleire og arealer under marin grense.



9 Marin grense markert med blått, mens rød grense er kartlagt område, NGI (temakart.nve.no/tema/kvikkleire). Disse områdene er generert fra NGUs kart «Mulighet for marin leire» (MML). Områdene som vises er en sammenslåing av lagene i MML kartet som viser mulighet for sammenhengende forekomster marin leire (Svært stor mulighet, stor mulighet og middels mulighet). Lokale/tynne forekomster er ikke tatt med, og blir dermed ikke markert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Les mer om usikkerhetene knyttet til MML-kartet. For områder hvor det ikke er detaljert løsmassekartlegging vises ikke mulighet for marin leire, men alt areal under marin grense markeres som aktsomhetsområde.

Berggrunnsdatabasen fra NGU viser ingen registreringer på området. Se eller utsnitt av kart nedenfor.



10 Utsnitt av nasjonal berggrunnsdatabase (geo.ngu.no/kart/berggrunn)



11 Utsnitt av nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse)

Løsmassedatabasen fra NGU viser at området består av fyllmasse / menneskepåvirket materiale (antropogene avsetninger). Dette er løsmasser sterkt påvirket av menneskelig aktivitet som planering (planert jord) eller transport og tilførsel av fyllmasser (påfylte løsmasser).

7 HVILKE 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. Planforslaget vil i tillegg til tilgrensende naboer bli sendt på høring til Statsforvalteren, Agder fylkeskommune, Agder Energi, NVE og relevante instanser i Kristiansand kommune. Det er ikke sett at det er spesielle berørte organer ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

8 PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter. Det vil være aktuelt å ha dialog med nærmeste naboer, for avklaringer omkring endelig plassering, volum og tilpasning i terrenget. Sol-/skyggeanalyse vil bli foretatt og bli presentert i dialogmøte med de nærmeste naboene. Naboer for øvrig i området vil bli hørt på vanlig måte. Det ønskes god dialog med kommunen for avklaringer underveis i prosessen.

9 VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLET VIL KUNNE BLI IVARETATT

Arealformålet i kommuneplan for Kristiansand er nåværende bebyggelse. Planforslaget er vurdert i forhold til §§ 6 og 8 om konsekvensutredninger. Vi vurderer at planen ikke utløser krav om planprogram, jf. § 6. Vi vurderer også at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. § 8. Nye tiltak faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

10 VURDERING AV SÆRSKILTE DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET

Området innehar ingen hensynssone i gjeldende kommuneplan. Området er ved strandsonen, og det planlegges bygging i strandsonen. Området er privatisert, så ny bebyggelse vil ikke endre allmennhetens interesser i området. Temaet vil bli beskrevet som en del av planbeskrivelsen.

Digitale kartløsninger viser mulighet for kvikkleire. I hovedsak er det mye fjell i dagen, noe befarer i området viser. Derfor anses det ikke at det er risiko for kvikkleireskred. Vi stiller spørsmål ved om det vil påkrevs ytterligere vurdering. Det bes om at kommunen tar stilling til dette i oppstartsmøtet. Videre vurderer vi at det ikke er nødvendig med andre utredninger utover det man allerede skal avklare i en planprosess. Da tiltaket ikke er nytt, anses det ikke som aktuelt å foreta en støyanalyse. Aktuelle temaer vil komme frem i tilhørende planbeskrivelse.

11 FREMDRIFT

Dersom administrasjonen anbefaler oppstart av plan, vil vi varsle oppstart i oktober. Vårt mål er å ha et utkast til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse klar til innsendelse i februar 2023. Vi håper dermed at planen kan behandles politisk i mars/april 2022. Dette avhenger også av om administrasjonen får god nok tid til å kontrollere plandokumentene.

Med vennlig hilsen
Alf Petter Mollestad
By- og arealplanlegger
Trollvegg Arkitektstudio AS