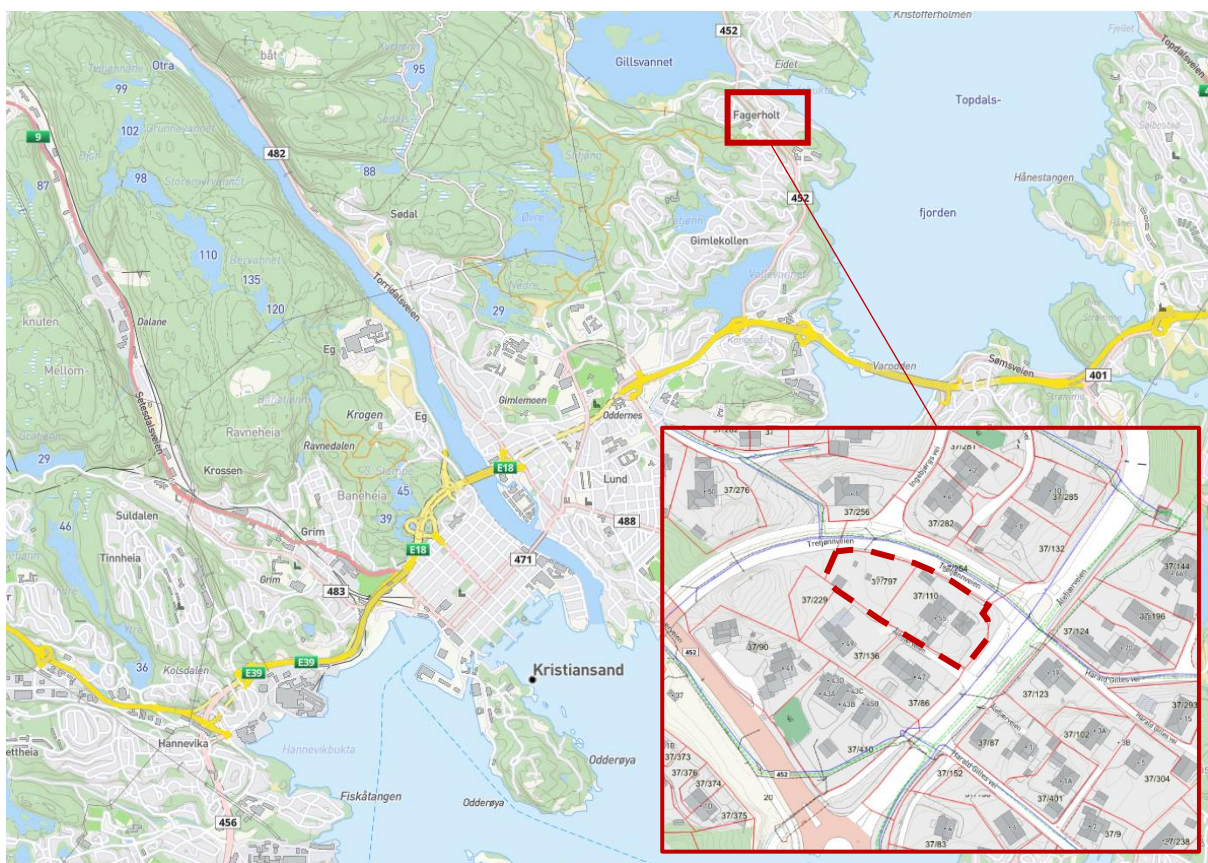


Kristiansand kommune

Kristiansand, 16. mai 2022

**PLANINITIATIV Ålefjærveien 55 – 57, gnr./bnr. 37/110, 37/797 og del av gnr./bnr. 37/189 – Kristiansand kommune**

Planfolket AS er engasjert av forslagsstiller og grunneier, Bård Mortensen, til å fremme et planinitiativ for 37/110 og 37/797 og del av gnr./bnr. 37/189. Planinitiativet er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum. Den aktuelle eiendommen ligger på Fagerholt, nordøst for Kristiansand sentrum.



Figur 1 Planområdet beliggenhet. Hentet fra kommunekart.com

## Bakgrunn

Tidligere i prosessen er det utarbeidet et skisseprosjekt av Eno arkitekter AS. Dette danner grunnlag for en tidligere innsendt mindre endring av plan.



Figur 2 illustrasjon ENO Arkitekter AS (06.05.2021)

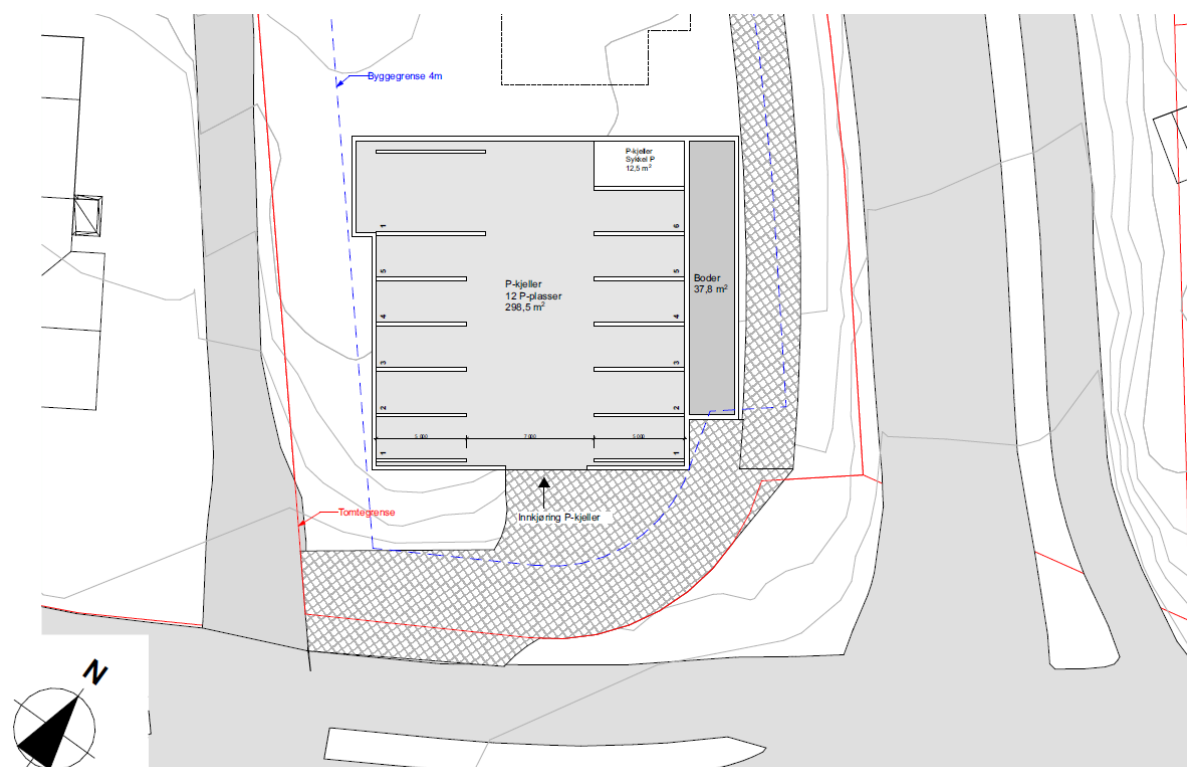
Skisseprosjektet viser et planlagt tiltak bestående av 3 volumer med totalt 6 horisontaldelte boliger. I den østligste boligen ved innkjøring tenkes plassert felles parkeringskjeller. På nordsiden av boligene er det skissert en gangveg som vil ha bredder og standard slik at denne også er kjørbær i forbindelse med inn-/utflytning og utrykningskjøretøy.



Figur 3 Situasjonsplan - ENO Arkitekter AS (06.05.2021)

Det ønskes at boligene plasseres slik at det skapes et skjermet, lunt felles uteoppholdsareal mellom boligene mot sørvest ved den midterste boligen. Slik prosjektet er skissert er det en utnyttelsesgrad

BYA%=30%. Samlet tomteareal på eiendom 37/110 og 37/797 er 2157 m<sup>2</sup>. Maks BYA er beregnet til 645 m<sup>2</sup>, noe som gir et samlet ute- og grøntareal på 1260 m<sup>2</sup>.



Figur 4 plan kjeller - ENO Arkitekter AS (06.05.2021)

I felles parkeringskjeller er det en planlagt kapasitet på 12 p – plasser og avsatt plass til sykkelparkering og boder. Hver av boligene vil ha terrasse direkte fra egen bolig.

Tilbakemeldingen på innsendelsen av mindre endring av plan fra kommunen var blant annet at ved en reduksjon til 3 eller 4 boenheter uten parkeringskjeller med større grad av tilpasning ville trolig saken kunne behandles som en mindre endring.. Konklusjonen i en tidligere avholdt forhåndskonferanse (15.06.21) var at «*Det fremlagte materiale synes å ville avvike så mye fra gjeldende plan, at det må behandles som en planendring*».

### Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende felles parkeringskjeller og infrastruktur. Dagens avkjøring til eiendommen videreføres og det vil vurderes om det er mulig å åpne opp for adkomst også i nord. Vist skisseprosjekt danner grunnlag for videre bearbeiding av ønsket utnyttelse på eiendommene.

Planområdet



Figur 5 Foreslått planavgrensning

Planavgrensningen følger eiendommene 37/110 og 37/797, og del av gnr./bnr. 37/189.

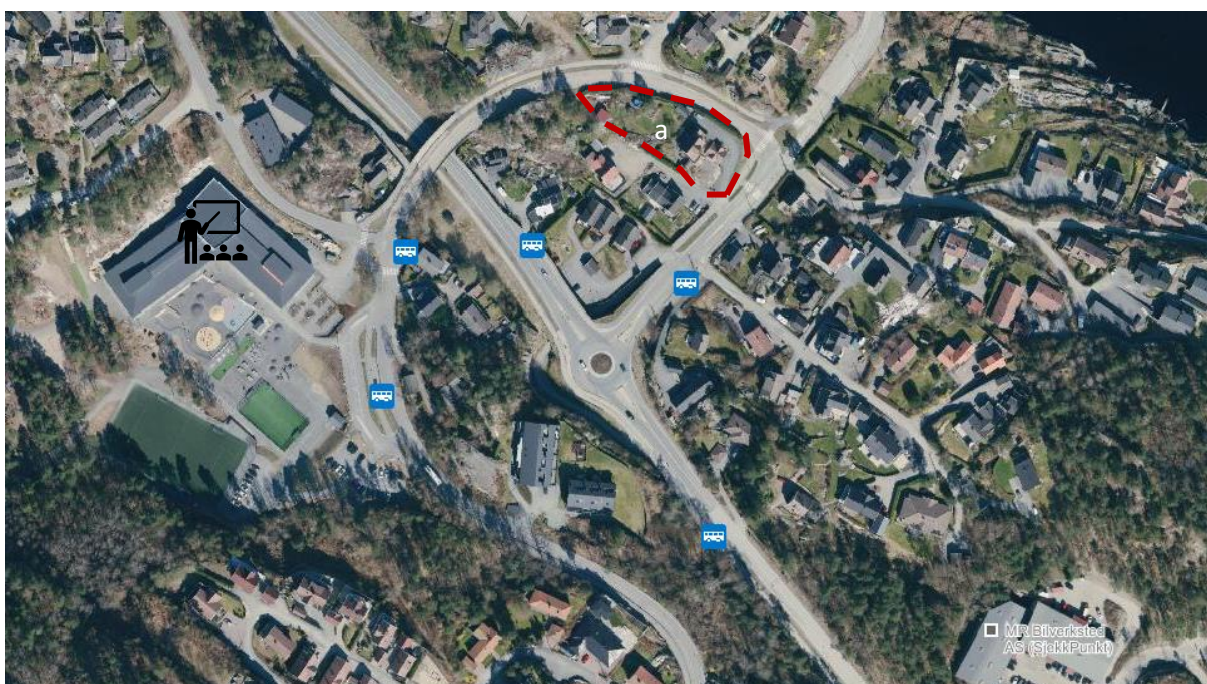
## Dagens situasjon

Planområdet består av to privat eide eiendommer med samme grunneier. Eiendom 37/110 inneholder en frittliggende enebolig med tilhørende garasje og bod, og 37/797 inneholder en bod.



Figur 6 Planområdet markert og vist i skråfoto - 1881.no

Eiendommen har felles adkomstvei via naboens eiendom. Eiendommens øvrige arealer er i forbindelse med adkomst delvis dekket av asfalt i øst. Øvrige arealer inngår som boligens tilhørende private hage.



Figur 7 planområdets plassering i forhold til kollektivtrafikk og skole

Planområdet ligger i nærhet til busstopp og omtrent 500 meter gange fra Fagerholt skole. I tilknytning til skolen ligger Fagerholtbanen.



Figur 8 temakart skole, barnehage, tur- og aktivitetstilbud. Kristiansand kommune - temakart

Fra området ved Fagerholt skole går det en merket tur- og frilutsrute. Denne fører til det rike turløypenettet i Jegersberg og omegn.

Nærmeste kvartalslekeplass ligger like under 200 meter fra planområdet. Fra planområdet er det et etablert gang- og sykkelfelt til Fagerholt skole, samt til busstopp via undergangen ved rundkjøringen i Ålefjærveien.



Figur 9 planområdets nærmeste kvartalslekeplass

### **Planlagt tiltak**

Vi tar utgangspunkt i tidligere utarbeidet skisseprosjekt når det gjelder fotavtrykk og høyder, men ser på muligheten for inntil 10 boenheter i området. Eksempelvis 4 enheter i den sørligste bygningen, og tre i de to resterende bygningene.

I tillegg vil vi se på om det er mulig å åpne opp for adkomst og avkjøring også i nord. Dersom det er gjennomførbart med en adkomst nord i planen vil det bli sett videre på om gangvegen skal være gjennomgående eller stoppes slik at det skapes et opphold ved den midterste boligen.

Detaljeringen av planlagt tiltak og konsept vil bli konkretisert og avklart videre i planprosessen.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planområdet ligger i et rolig område på Fagerholt i Kristiansand. Området består i hovedsak av eneboliger. Etablering av flere boliger vil videreføre rytmer og volumer ved at planlagt tiltak innordner seg i eksisterende tetthet og strukturer på en god måte. Flere av de planlagte boligene vil få utsikt over Topdalsfjorden.

### **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Eiendommene som skal reguleres strekker seg fra nordvest til nordøst. Den nordligste delen av eiendommen ligger noe høyere enn den sørligste. Dette bidrar til gode utsikts- og solforhold for en eventuell etablering av nye boliger. Eksisterende, omkringliggende boliger vil påvirkes av planlagt tiltak i liten grad med tanke på utsikts- og solforhold.

### **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.

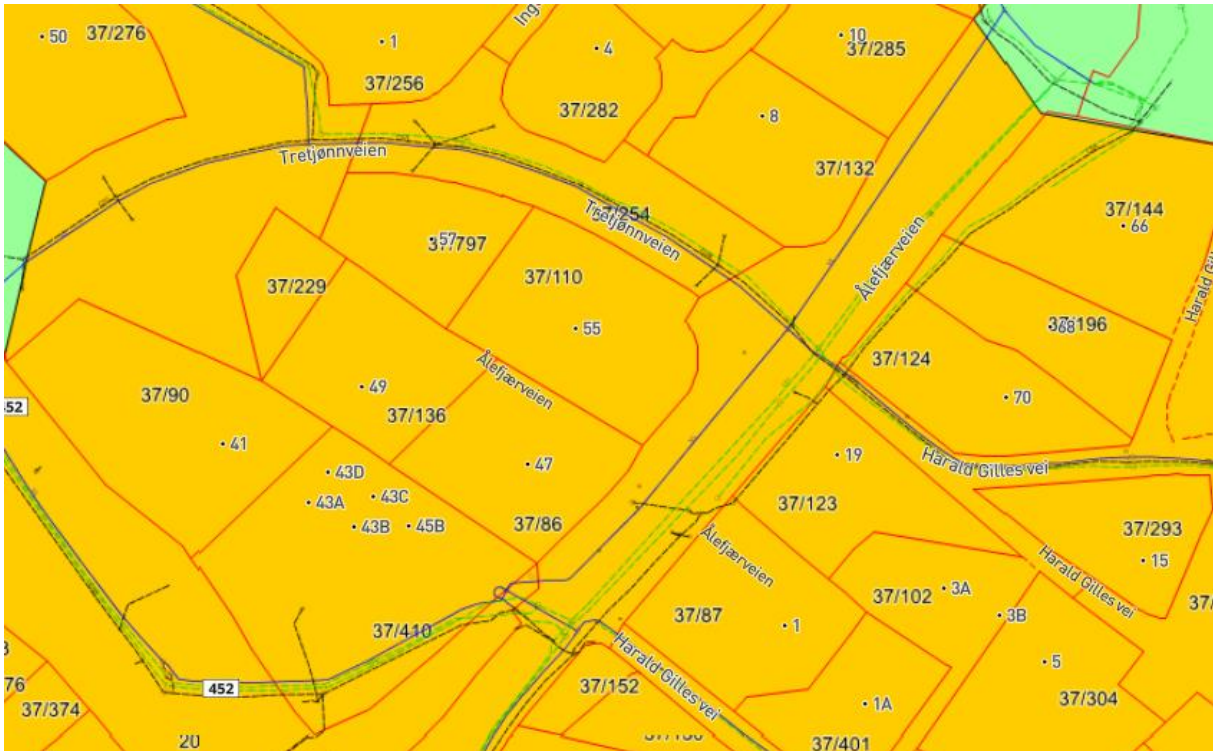
Området ligger nærme eksisterende busstopp (70m) og kollektivakse (250 m) slik at fremtidige beboere har mulighet benytte reiser til dagligdagse gjøremål uten bruk av privatbil. Fra busstoppet på Fagerholt/Harald Gillesvei stopper rute 19 – Suldalen – Harald Gillesvei. som har hyppige avganger gjennom dagen. Ruten tar seg over Gimlekollen og via Universitetet i Agder. Tiden ruten tar fra busstoppet ved planområdet til Kristiansand sentrum er estimert til 12 minutter. Busstoppet i Ålefjærveien har liknende avganger og rute, Kjos haveby – Justvik – Jærnesheia, mot Kristiansand sentrum.

### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Det er få eller ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

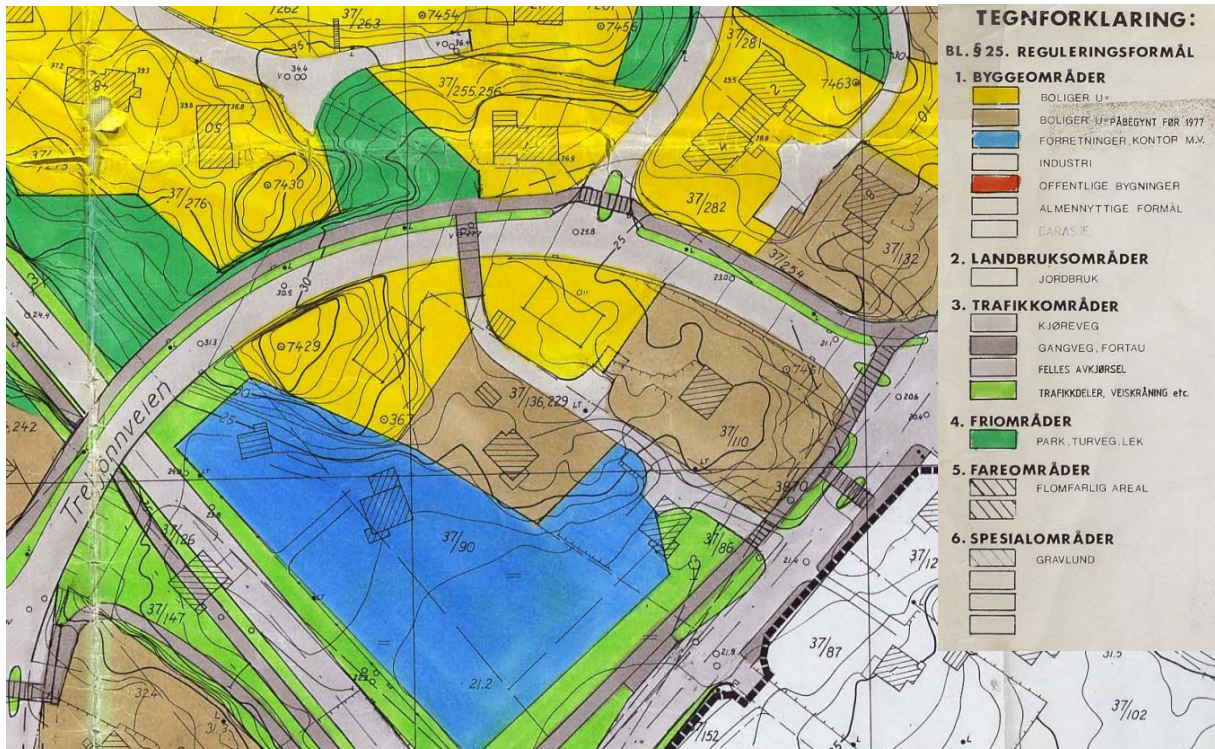
**Planstatus**

Området er i kommuneplan for Kristiansand kommune 2011– 2022 regulert til bebyggelse og anlegg.



Figur 10 kommuneplan for Kristiansand kommune 2011– 2022

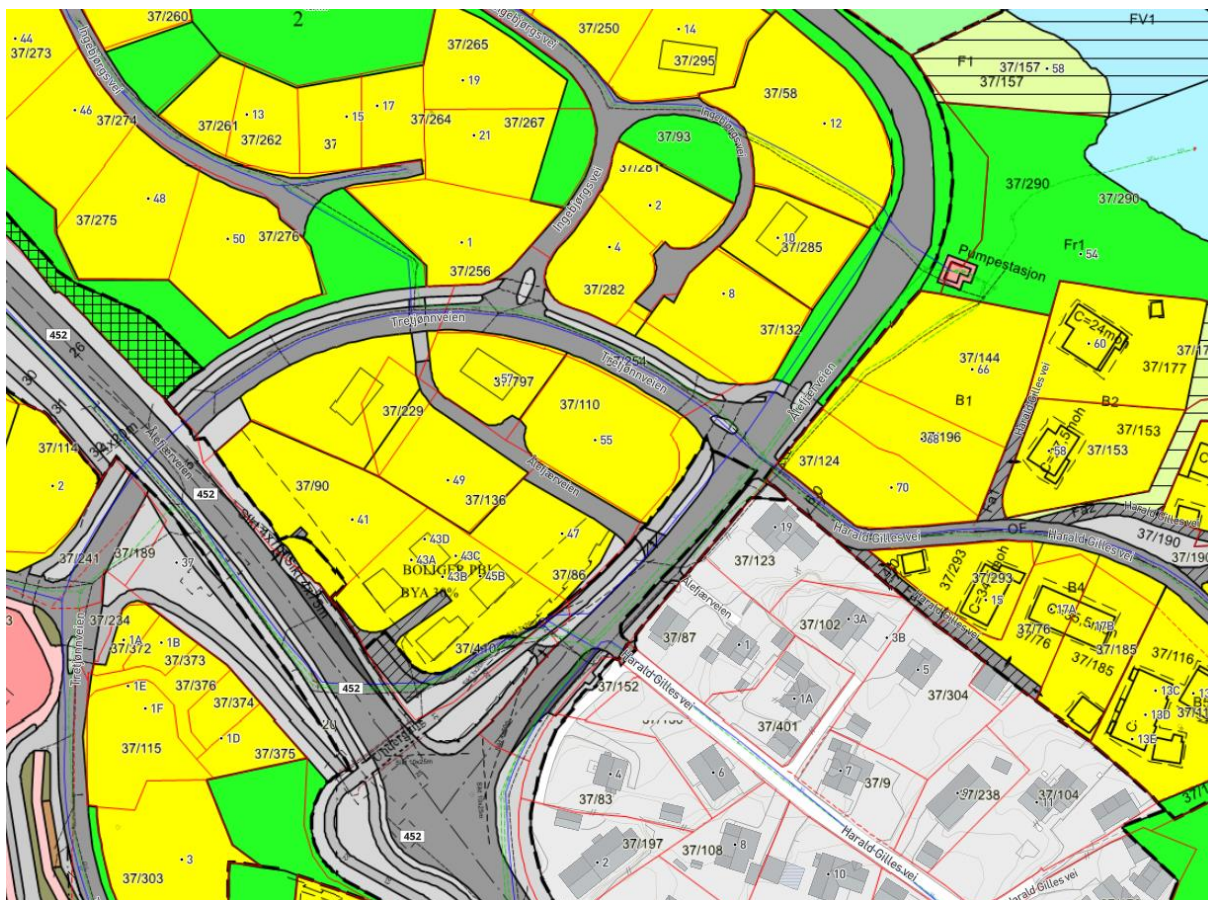
Eiendommene 37/110, 37/797 og 37/189 er en del av reguleringsplan Ålefjærveien G/S vei med boligområdet Blegel/Fagerholt fra 1985. Eiendommene er regulert til boliger.



Figur 11 reguleringsplanstatus hentet fra Kristiansand kommunes hjemmesider



Gjeldende reguleringsplan hjemler en snarvei gjennom området vest for planområdet. Dette er ikke gjennomført. Snarveien utgår da den ikke er trafiksikker.



Figur 12 digitalisert versjon av reguleringsplan hentet fra Kristiansand kommunes hjemmeside

### Utredningsbehov

Planprosessen følger kommunens retningslinjer, og temaer som vil vurderes utredet er støy og overvann.

### Medvirkning

Det vurderes ikke som at planinitiativet berører vesentlige interesser, samfunnssikkerhet eller medfører behov for varsling/medvirkning utover vanlig praksis i saker av denne typen.

### Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, og faller ikke innenfor forskrift om konsekvensutredninger.

**Avslutningsvis**

Vi ber med dette om en dato for et oppstartsmøte med kommunen, og at kommunen kommer med forslag til møtedato/tidspunkt.

Med vennlig hilsen

**Anne-Marie Hovland Hansen (sign.)**

*Arealplanlegger*

PLANFOLKET AS

Vedlegg:

- Sosi av plangrense