

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Braneset, Søgne,
Kristiansand kommune

Datert: 20. desember 2021 – Sist revidert: 6. mai 2022

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.	Planområdet	4
2.1.	Planavgrensning.....	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Rammer og premisser	10
3.1.	Overordna føringer og planer	10
3.2.	Kommentarer overordna føringer og planer	11
4.	Planforslaget.....	12
4.1.	Konsept	12
4.2.	Arealbruk og reguleringsformål	12
4.3.	Bebyggelse og anlegg.....	14
4.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	20
4.5.	Grønnstruktur og uterom	24
4.6.	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	28
4.7.	Barn og unges interesser	29
4.8.	Landskapsanalyse.....	30
4.9.	Universell utforming	32
4.10.	Kulturminner	32
4.11.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	32
4.12.	Naturmangfold	33
4.13.	Lyd og støy	33
4.14.	Anleggsfasen	34
4.15.	Energiforbruk	34
4.16.	Miljøkonsekvenser	34
4.17.	Kriminalitetsforebygging	34
4.18.	Folkehelse	34
5.	Planprosess og medvirkning	35
5.1.	Oppstartsmøte.....	35
5.2.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	35
6.	Vedlegg.....	42

Oppdragsnr:	R155 – Braneset
Plan ID:	1601
Siste revisjon:	6.5.2022
Utgivelsesdato:	20.12.2021
Kunde:	Repstad Eiendom AS
Planarbeid:	Adi Dukic og Alf Petter Mollestad, Trollvegg
Prosjektleder:	Alf Petter Mollestad, Trollvegg
Konsulent/rådgiver:	Anita Wiberg Gjelsten, ViaNova Kristiansand Tore A. Nilsen, ViaNova Kristiansand Håvar Birkeland Stormoen, ViaNova Kristiansand

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Trollvegg fremmer på vegne av Repstad Eiendom AS, forslag til detaljregulering for Braneset.

Formålet med planen er å tilrettelegge for en utvikling av nye boenheter på eiendom 420/6, Braneset, i Søgne. Planen er i tråd med eksisterende kommuneplan, hvor det i samfunnsdelen blir fremhevet at «Kristiansand kommune skal ta i bruk styrken ved å være en mangfoldig kommune som utvikler næringsliv, urbane kvaliteter, bolyst og attraktive og levende bygde- og nærmiljø». Dette prosjektet og dens formål er å legge til rette for å gjennomføre denne strategien på en god måte. Sentraliseringen inn til storbyene har de siste årene avtatt, og det er stadig flere som søker trenden om «å bo på landet og leve i byen». Braneset er et slikt område, som gir en ny gruppe beboere en unik mulighet til å leve det mindre travle liv, skape et fellesskap, forme en trygghet, by på unike kvaliteter i form av naturelementer og samtidig en viss nærhet til næringsliv på Tangvall og i Kristiansand sentrum.

Ambisjonene er høye, men det er viljen til gjennomføring også.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning



Figur 1: Ortofoto med markert planområde

Planområdet er på cirka 68 400 m² og ligger i den sørlige delen av Søgne. Planavgrensningen er satt med hensyn på eierforhold og med tanke på tilgrensning til eksisterende veinett, stinett og planer. Planavgrensningen tar med seg nødvendig veiareal inn til tomten.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet

Planområdet ligger på et ubebygd område som består hovedsakelig av skog og nedhogd skog. Det har et stort fortettingspotensial med vest- og sørvendt utsikt mot havet. I øst for området ligger det fredfulle friluftslivsområder, et godt element, som vil øke bomiljøet. Avstanden til Tangvall er cirka 3,8 km og det tar i underkant av 15 minutter på sykkel. Nærmeste busstopp ligger 500m fra planområdet med 2-4 avganger i timen. Avstanden til Kristiansand sentrum er cirka 20 km.



Figur 2: Oversiktskart i større skala. Viser planområdet i forhold til Tangvall.

Bebyggelsesstruktur

Det tenkte utviklingsområdet ligger innenfor et område der det er ingen bebyggelse, men det ligger tett til eksisterende hyttefelt i sør-vest. I nord ligger et lite boligområde ved Krossnesveien, samt en pågående detaljregulering for Stifjellet, som er et nytt boligprosjekt. I nord-vest ligger et annet hytteområde, mens diagonalt mot vest ligger Åros camping.

Bebyggelsen rundt er av varierende typer. Hyttefeltene består hovedsakelig av typisk sørlandshytter i tre med saltak, men det finnes små innblikk av moderne hytter med flate tak og andre materialer. I boligområdet i nord ved Krossnesveien er det firemannsboliger med saltak. Det nye prosjektet på Stifjellet legger til rette for eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger med forskjellige takvinkler og materialer. På Åros camping er det hovedsakelig mindre utleie enheter, samt et større prosjekt, som er under arbeid, med fire- og seksmannsboliger.

Landskapsbilde - bebyggelsesstruktur

Området har et landlig preg, med nærhet til sjøen, skogsområder, fjelltopper og vann. Utviklingsområdet ligger i et opphevet søkk med åsrygger i nord og øst. Vegetasjonen på området er hovedsakelig nedhogd bar- og lauvskog. Terrenget stiger fra ca. kote +11 moh til ca. kote +25 moh. Nord for området stiger terrenget mot kote +54 moh (Indre Røynåsen), og mot øst ligger Årosveden på kote +72 moh. Rundt planområdet er det større sammenhengende rekreasjonsområder (Årosveden, Kvernhusvannet, Neset). Planområdet ligger solrikt til, med typisk mildt kystklima. Det er ingen spesielle estetiske forhold som utmerker seg.

Kulturminner

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert en gravrøys øst for planområdet på Indre Røynåsen.

Friluftsliv

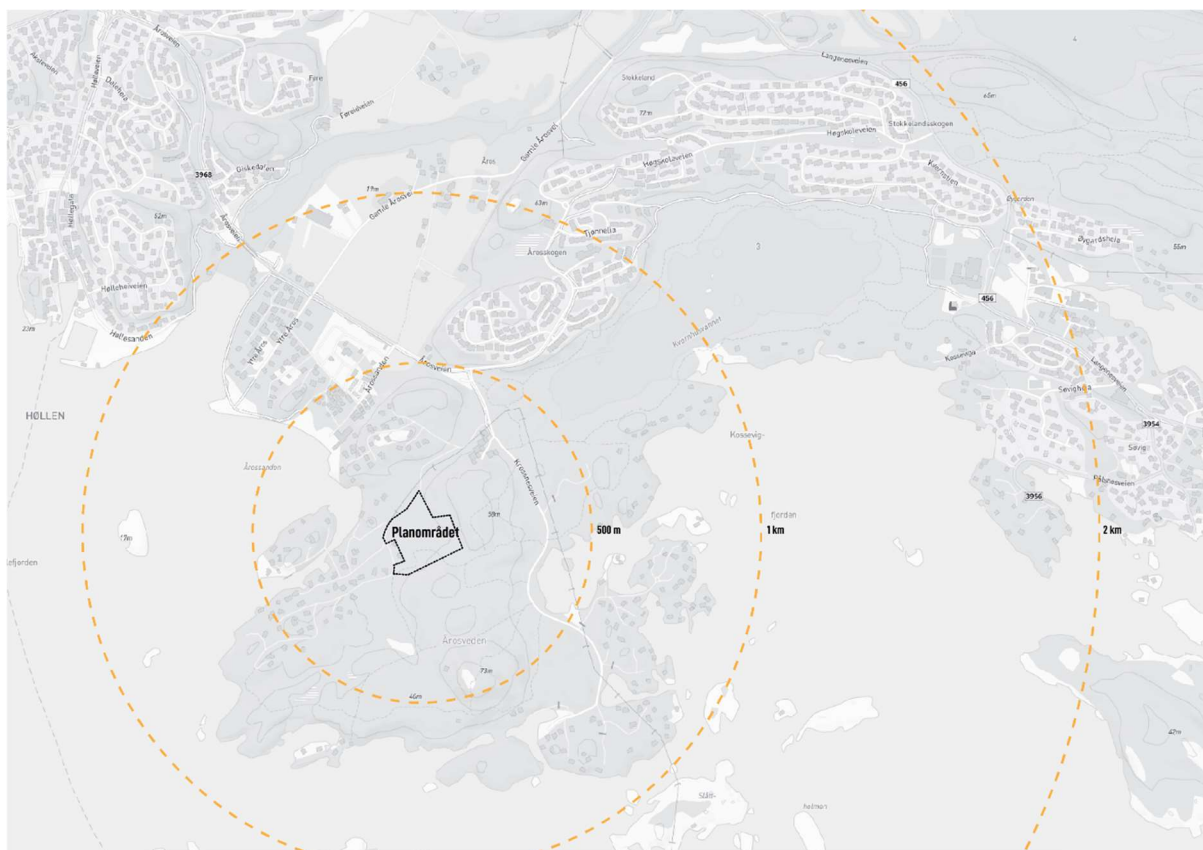
Braneset har et unikt tilbud på friluftsliv, både grønne og blå rekreasjonsområder. Langs sjøen er det flere strender/svaberg som aktivt brukes av hyttebeboere og folk som bor i nærområdet.

Braneset kan betraktes som knutepunktet til mange fine og unike friluftsområder. Det finnes eksisterende stinettverk som tar deg til f.eks. Indre Røynåsen, Kvernhusvannet og den populære destinasjonen Årosveden. I tillegg, ytterst på neset, finner man unike kulturhistoriske elementer slik som skyttergraver og kanonoppstillinger. Denne delen av Braneset er ukjent for mange grunnet mangelen på stier og oppmerking.

Trafikkforhold – vei, transport og kollektivtransport

Det eksisterende veinettet i området er delvis godt opparbeidet, hvor Krossnesveien er godt opparbeidet med god belysning og egen gang- og sykkelvei. Branesveien fører i dag til to hytteområder og kan kategoriseres som en vei av dårligere kvalitet. Den er smal, svingete, uten belysning og uten egen gang- og sykkelvei. Det er ikke en trafikkert vei, men kan oppfattes som utrygg særlig for barn og unge.

Krossnesveien krysser med Årosveien som er en sentral akse i Søgne. Langs denne veien er det god mobilitet for gående og syklende. Sirkene i kartet nedenfor viser en luftlinjes avstand på 500 m, 1 km og 2 km fra planområdet.



Figur 3: Oversiktskart med luftlinjeavstand.

Det er flere bussholdeplasser langs Årosveien. Det er god bussdekning med 1 rute som går 2 ganger i timen gjennom dagen og 4 avganger i rushtiden.

Skolevei

Nærmeste barneskole er Langenes skole, med en avstand på ca. 2,3 km hvis man tar den vanlige veien langs via Årosveien og inn i nabolaget med gang- og sykkelvei. Dersom man velger å ta turveien langs Kvernhusvannet er avstanden 2,0 km.

Slik det ble nevnt ovenfor har Årosveien og Krossnessveien egne gang- og sykkelveier som skaper en trygghet for barna. Det er noen kryss som kan oppleves farlige, spesielt krysset mellom Årosveien og Krossnessveien. Ruten går videre inn på Tjønnebymyra, som er en vanlig nabolagsgate uten fortau, men med lav trafikk før man kommer ut på en egen gang- og sykkelvei den siste kilometeren til skolen (se illustrasjon nedenfor).



Figur 4: Oversiktskart som viser skolevei.

Stien langs Kvernhusvannet egner seg nok mest til de eldste barna. Nærhet til vann og tett vegetasjon er ikke ideell skolevei for de yngste, spesielt på høsten og vinteren når det er mørkt ute.

Teknisk infrastruktur

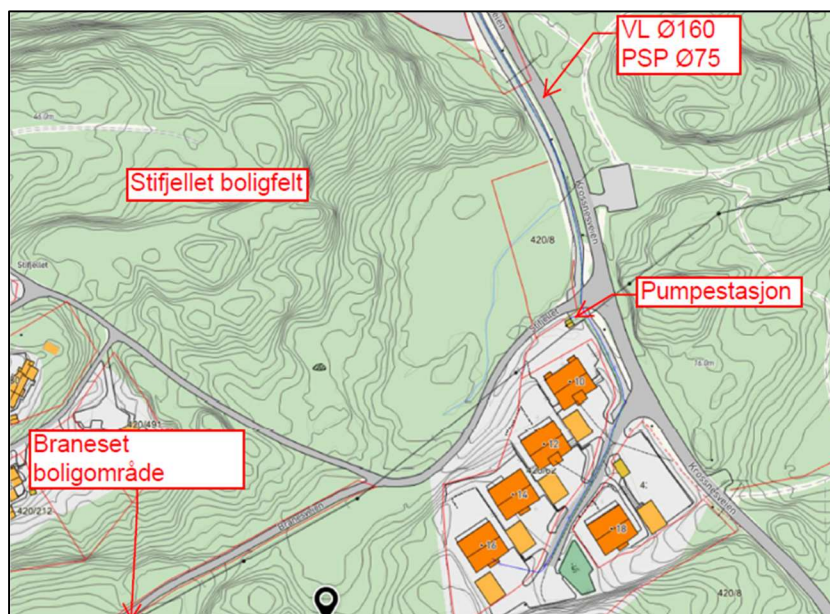
Veg

Hovedatkomstvegen til planområdet er via fv. 3968 (Årosveien), videre sørover på veg Krossnesveien og inn på Branesveien. Vegbredden på Årosveien er ca. 7,0 meter, vegbredden på Krossnesveien er 6,0 meter og vegbredden på Branesveien er ca. 3,0 meter. Årosveien og Krossnesveien har i tillegg gang- og sykkelvei.

Vann og avløp

I planområdets boligdel er det ingen vann eller spillvannsledninger. Langs Krossnesveien er det etablert vannledning (VL160) og spillvann (SP75, pumpeledning). Det er kommunal spillvannpumpestasjon ved innkjøringen til Stifjellet (Braneset).

Hyttefeltet Braneset er tilkopledd offentlig vann og avløp via private vann- og avløpsledninger samt privat pumpestasjon (pumpes mot Årossanden).



Figur 5: Eksisterende VA-ledninger, kartutsnitt

Overvann

Planområdet er en del av en åsrygg som i hovedsak skråner mot vest, og med overflateavrenning gjennom Braneset hyttefelt og frem til sjø.

Energi

Det eksisterer ikke alternativ energikilde i planområdet. Kartet nedenfor viser høyspent luftlinje som rød heltrukket strek, høyspent jordkabel vist som røde stiplede streker i kartet, 230V jordkabel vist som stiplede blå streker og 230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet.

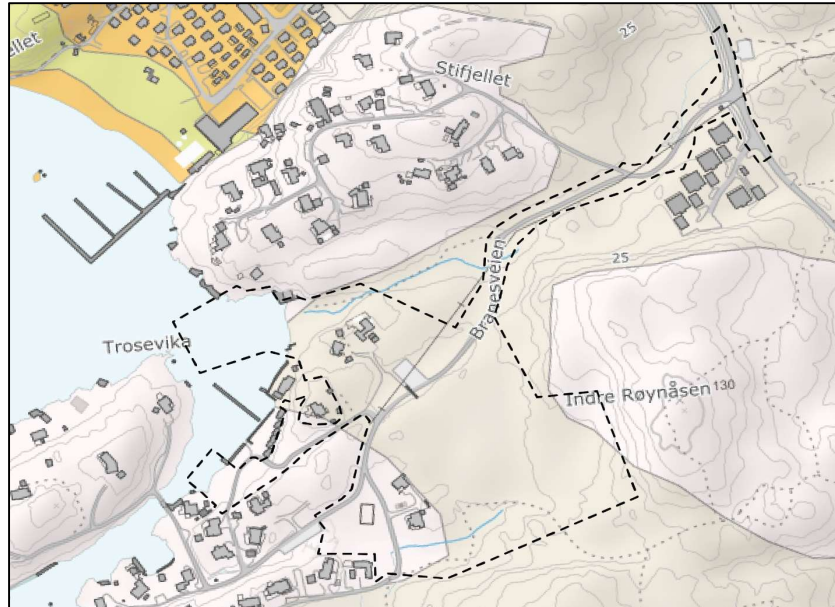


Figur 6: Eksisterende nett-ledninger, kartutsnitt fra Agder Energi AS

Grunnforhold

Løsmassekartet viser at storparten av området består av humusdekke (markert med brunt, se kart nedenfor). Dette er usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Da vanligvis med en

mektighet på 0,2-0,5m. På planområdet er det også registrert bart fjell med tynt dekke (rosa, se kart nedenfor). Når det kommer til berggrunnen på hele området, er dette granittiske gneiser med varierende fin- til middelskornete, kvarts- og feltspatriske gneiser. Resultatet på løsmassene og berggrunn registreringene viser til liten eller ingen påvirkning av planens utførelse, men dette vil undersøkes nærmere i forbindelse med videre planarbeid.



Figur 7: Kart som viser grunnforholdene på området

Naturmangfold

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet, figur 6. Det er heller ingen registreringer av fortidsminner innenfor planområdet. På kartet nedenfor vises hva som er registrert innenfor planområdet og nærliggende område. Her det er blitt registrert livskraftig art i form av hestehov på planområdet, samt toppmeis utenfor planområdet. Det ligger i tillegg en gravrøys på Indre Røynåsen på toppen i øst for planområdet.



Figur 8: Kart som viser registret naturmangfold

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

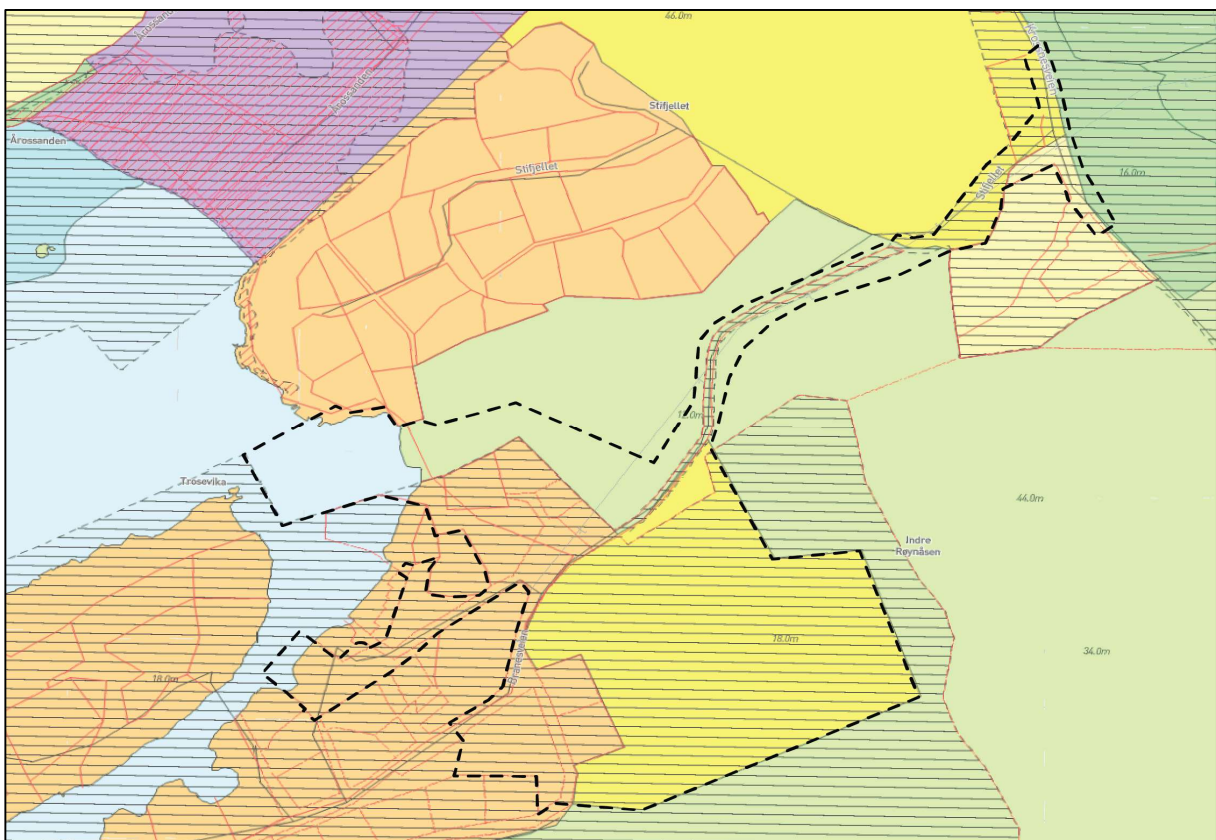
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Nasjonal transportplan (2014 - 2023)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven

Regionale planer og føringer

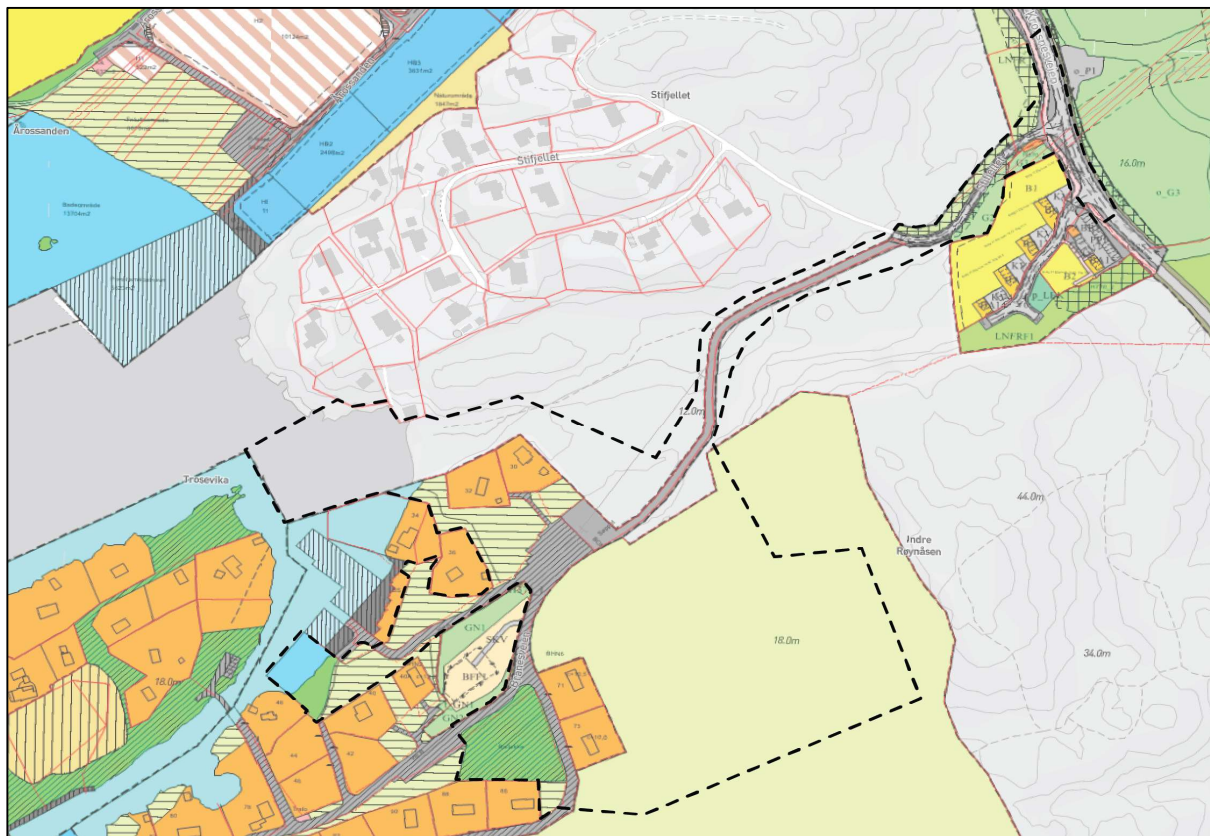
- Regionplan Agder 2020: Planen har fem hovedsatsingsområder:
 - o Klima: Høye mål – lave utslipp.
 - o Det gode livet: Agder for alle.
 - o Utdanning: Verdiskaping bygd på kunnskap.
 - o Kommunikasjon: De viktige veivalgene.
 - o Kultur: Opplevelser for livet.



Figur 9: Kommuneplan

Kommuneplanen for Søgne kommune 2018-2030

I kommuneplan for Søgne kommune 2018-2030 er hele delen av det foreslåtte planområde avsatt til boligbebyggelse. I øst mot Indre Røynåsen er det avsatt til LNFR, mens det mot småbåthavna er avsatt til fritidsbebyggelse. Med tanke på gjeldende reguleringsplan fra 1998, se nedenfor, så er området regulert til skogbruk. I 2019 ble det vedtatt et forslag om opphevelse av reguleringsplan på planområdet som et ledd i revisjon av kommuneplanens arealdel.



Figur 10: Reguleringsplan

Planavgrensningen strekker seg over 3 reguleringsplaner, hvor 1 av dem ikke er vedtatt enda, men som er i sluttprosessen:

- Planid: 20051215-1, Hytteområde på del av gnr.20/bnr.554 m.fl.
- Planid: 201002, Områderegulering for Krossnesveien - Stifjellet, GB 20/62 m.fl.
- Planid: 1543, Detaljregulering for Stifjellet (sluttprosessen).
- Planid: 19980514, Hytteområde på del av GB 20/6 m.fl. – Åros.

3.2. Kommentarer overordna føringer og planer

I hovedsak ivaretar prosjektet de aktuelle statlige retningslinjene. Prosjektet tar utgangspunkt i å utvikle et naturnært boligområde med gode bokvaliteter og gode offentlige aktivitetsområder. Det vil si at området fortettes og det vil på et overordnet nivå være bra å fortette omkring eksisterende bebyggelse og infrastruktur fremfor å etablere ny bebyggelse hvor disse elementene ikke er til stede. Det skal også nevnes at området ikke er innenfor 100-meterssonen, men dens nærhet gjør at det samtidig er det tatt hensyn til synlighet og virkningen fra sjøen. Planforslaget legger til grunn at bebyggelse legges mot Indre Røynåsen, som gjør at beliggenheten er lengre unna strandsonen enn eksisterende bebyggelse på Braneset.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Konsept

Planforslaget legger stor vekt på identitets- og terrengtilpasset boligutvikling. Som nevnt tidligere er planens formål å utvikle et område for det mindre travle liv, bygge på fellesskapets premisser og trygghet og tilby unike kvaliteter i form av sin nærhet til sjø og friluftsliv.

For å gjennomføre dette vil fellesnevneren for hele prosjektet være at ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Dette vil være positivt for nye og eksisterende beboere, og sikre trygg ferdsel langs hovedaksen.

Konseptet bygger seg videre på at det blant annet er tiltenkt eneboliger med takterasse for å sikre at alle får en fin og god utsikt mot natur- og sjølandskapet. Skala skal tilpasses til omkringliggende bebyggelse gjennom bygningshøyder, volum og grad av utnyttning. Blant annet vil takvinkel og utforming tilpasses for å sikre utsikten.

Uteområder og friluftslivet står seg som hovedelementer i denne planen og eksisterende sti er tenkt oppgradert mot friområdet. Stien er kun tilegnet for myke trafikanter og den vil føre deg videre opp til rekreasjonsområder på Indre Røynåsen og mot Årosveden, og videre på et nettverk av stier som tar deg til nærområdene rundt Braneset. Samtidig er området nært tilknyttet Kvernhusvannet fra Krossnesveien som vil være del av atkomstveien til området fra Årosveien. Konseptet vil være å binde diverse funksjoner å sikre at bebyggelsen og uteområdene, både private og offentlige, blir plassert på en solrik beliggenhet og at de er skjermet mot trafikk.

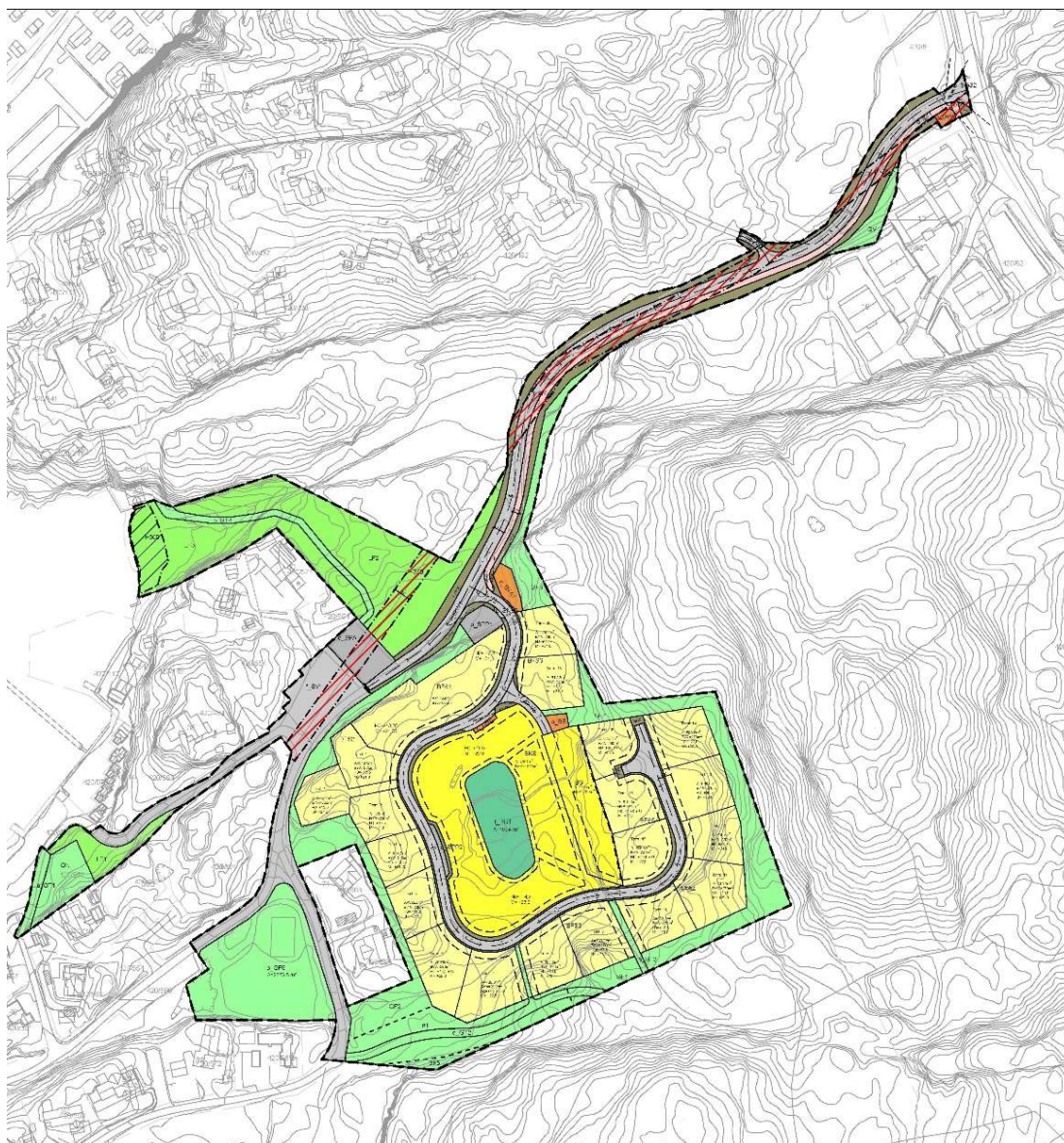


Figur 11: Illustrasjon av mulig bebyggelse

4.2. Arealbruk og reguleringsformål

FORMÅL	Areal (m ²)
§12-5. Nr 1 – Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	13 653,6
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4 501,7
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1 199,4
Energianlegg	64,3

Vann- og avløpsanlegg	208,1
Renovasjonsanlegg	24,2
Uteoppholdsareal	1 063,7
Lekeplass	2 773,8
§12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	3 115,3
Kjøreveg	4 358,2
Fortau	915,0
Gang-/sykkelveg	23,5
Annen veggrunn - grøntareal	3 260,5
Parkering	480,9
Parkeringsplasser	253,4
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
Naturområde	553,8
Turveg	1 259,5
Friområde	6 603,4
Vegetasjonsskjerm	311,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
Friluftsmål	5 784,9
TOTALT	50 408,6



Figur 12: Plankart

4.3. Bebyggelse og anlegg

Det er i hovedsak planlagt 3 bygningstyper innenfor boligformålene. Det er eneboliger, kjedet eneboliger og tunbebyggelse. Størrelsen på tomtene varierer fra 350-900m² og med varierende utnyttelsesgrad på 40-50%. Plasseringen av de ulike typologiene og størrelsene følger plankonseptet om å tilpasse seg nærliggende bebyggelse, terreng og landskap. Formålene og deres bestemmelser sikrer en god utvikling av området i sin helhet.



Figur 13: Oversikt over mulig struktur og bebyggelse (grønt område er regulert til bolig i kommuneplanen)

Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Småhusbebyggelsen (BFS2-BFS6) er det 19 regulerte tomter som frittliggende eneboliger. I felt BFS1 er tenkt tettere i form av kjedet eneboliger, og det tillates inntil 5 kjedet eneboliger, hvor bebyggelsen skal tilpasses vegens høyde med høydeforskjell på feltet på 0,75 meter fra øst til vest.

Boligene i BFS skal hovedsakelig bygges i 2-3 etasjer, og det er lagt til rette for at 5 av tomtene skal ha en underetasje som skal terrengtilpasses. I felt BFS2-BFS5 er det tillatt med 1 sekundærighet på inntil 60m².

Takutformingen er spesifisert for hvert av feltene. Innenfor BFS1 og BFS6 skal det være saltak med vinkel mellom 25 og 40 grader, mens innenfor BFS2-BGS6 skal det være flatt tak. Denne utformingen sikrer at boligkonseptet blir gjennomført på en estetisk og funksjonell god måte. Det skal i tillegg tas hensyn til boliger i bakkant slik at det er mulighet at alle får en fin og god utsikt mot natur- og sjølandskapet. Det samme gjelder for takvinkelen til garasjene / carportene på de forskjellige feltene.



Figur 14: Utsikt fra terrasse – Sjøglimt og ulike takformer

Det tillates takterrasse i plan med 1. og 2. etasje, enten over garasje eller over deler av boligen. Det er bestemt at alle garasjer skal ha flatt tak for sikre muligheten for god utsikt, som vil være en viktig kvalitet for boligene. Videre skal bokvaliteten sikres ved at bebyggelsen skal oppføres med klar overvekt trematerialer i fasadene, der fargesammensetningen på fasader skal ha naturfarger. Dette for å sikre at den nye bebyggelsen flettes inn i naturlandskapet på området.



Figur 15: Ulike typologier og materialer

Feltene, tomtene og veiens plassering er planlagt slik at uteområdet er skjermet vekk fra trafikk og uteområdene til boligene er mot naturen med gode solforhold og trygge omgivelser. Det er satt krav til at hver boenhet skal ha minimum 80m² uteoppholdsareal.



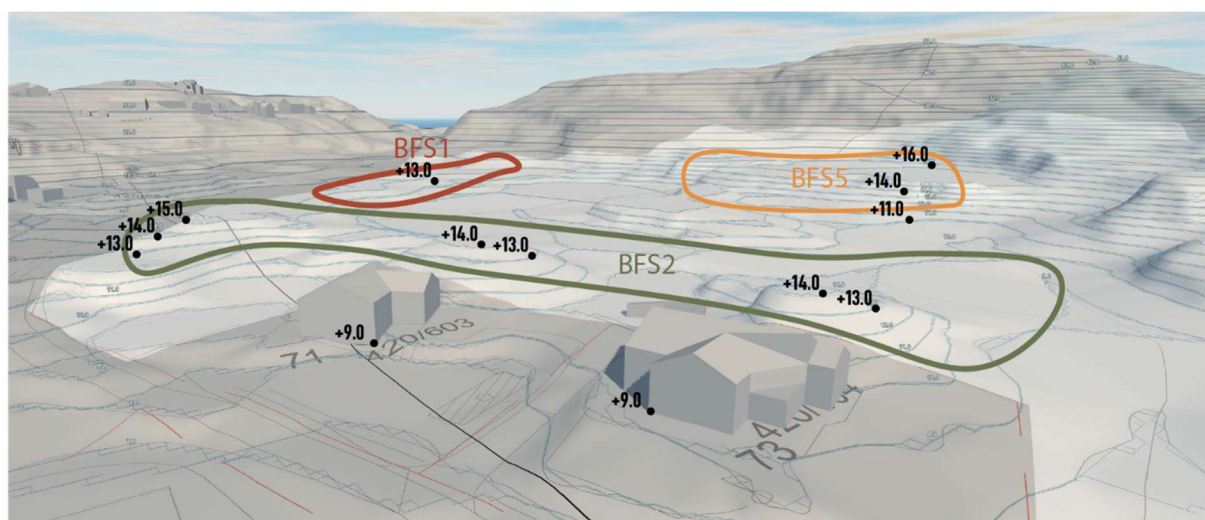
Figur 16: Solrike og trygge tomter

Parkering vil skje på egen tomt, og det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. En garasje/carport kan oppføres i tilknytning til hver boenhet, og det skal i tillegg sikres en biloppstillingsplass foran hver garasje. Ved opparbeidelse av sekundærleilighet sal det etableres ytterligere 1 biloppstillingsplass.

Landskapsvurdering – BFS2 og BFS5

Planforslaget legger stor vekt på terrengtilpasset boligutvikling. Området er av varierende høyder, som skaper utfordringer. Det er mange faktorer som skal tas hensyn til. Eksisterende terreng, eksisterende nærliggende bebyggelse og diverse tekniske løsninger. I planforslaget er alle disse faktorene lagt til rette for å komme med den beste løsningen.

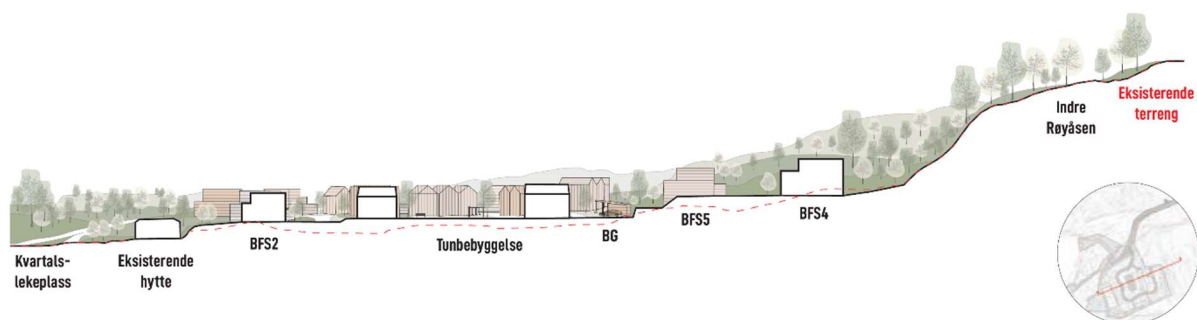
Foran BFS2 ligger det 2 eksisterende hytter på et lavere terreng (kote +9), med tre topper i bakgrunnen (kote +14-15). Figur 17 viser hvordan eksisterende høyder på terreng ser ut i dag innenfor BFS1, BFS2 og BFS5.



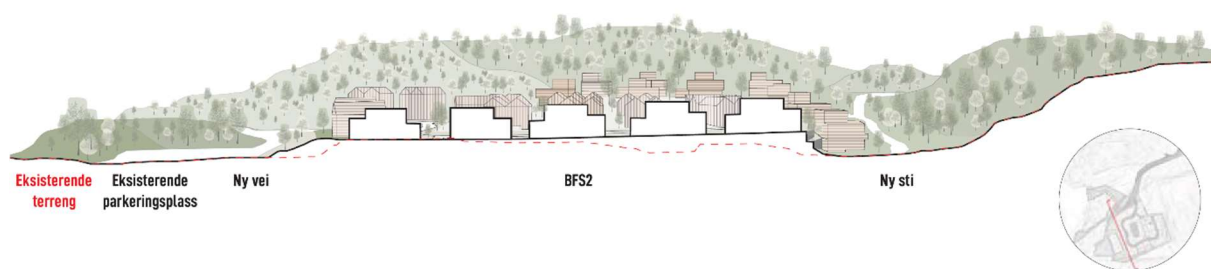
Figur 17: Eksisterende terreng og høyder på diverse koller / topper

Planforslaget legger til rette for at bebyggelsen i BFS2 har en gradvis økning fra +13,5 i vest til +15,0 i øst. Dette er gjort for å følge prosjektets konsept om å ta hensyn til eksisterende premisser, men samtidig tilby unike kvaliteter i form av sin nærhet til sjø og friluftsliv. Hele planområdet ligger i et søkk med nedhogd skog, småkupert terreng, men området i seg selv har liten landskapsmessig verdi.

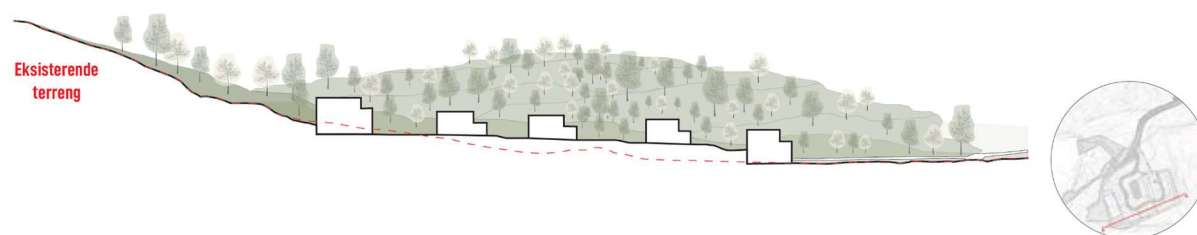
Eksisterende hytter ligger i dag med en bakside tett mot to koller, mens hyttenes front og uteareal vender seg ned mot sjøen. Dette er faktorer som ligger til grunn for valget av å løfte terrenget i bakkant. Mellom eksisterende hytter og ny planlagt bebyggelse er det lagt til rette for å opprette en grønnbuffer på 5m fra teiggrense til teiggrense. Fra eksisterende hyttevegg og til ny planlagt teiggrense i bakkant er det 9m. Hvis man i tillegg legger til rette for at boligene i bakkant vil ha en hage foran egen bolig. Kan avstanden fort bli 14-15 m, som vil være en god grønn buffer, som vist i snittet nedenfor.



Figur 18: Snitt på tvers fra vest (kvartalslekeplass) – øst (Indre Røyåsen)



Figur 19: Snitt gjennom området, fra eksisterende p-plass i vest, til sti mot Årosveden i øst



Figur 20: Snitt på tvers fra øst (Indre Røyåsen) mot vest (kvartalsekeplassen). I bakkant ses stien mot Årosveden.

Planområdet ligger oppå en liten topp med et søkk i midten. Fra Branesveien og opp til BFS1 er det i dag en høydeforskjell på 3-4 m, men denne blir redusert i planforslaget ved å løfte Branesveien. Dette er nærmere forklart i senere kapittel.

Det er valgt å løfte terrenget i søkket slik at det følger de forskjellige toppene / kollene på området. Bakgrunnen for dette valget ligger som et viktig element for å nå opp til konseptet «å bo på landet og leve i byen». Dette er et område som har unike blågrønne kvaliteter, som styrker boforholdene og trivselen for beboerne. Løfte terrenget, noen steder, vil gi alle muligheten til å få sjøglimt og oppleve nærliggende naturlandskap.

I tillegg ligger det tekniske begrunnelser for hvorfor det er best å gjøre det på den måte. Området har varierende terreng og ligger rundt bratte fjelltopp. Dette gjør at det må være en stigning på vei for at VA og overvann skal håndteres på en god og trygg måte. Planforslaget legger til rette for en jevn og slak stigning mot toppen i øst. Dette gjør også at det er lett for folk å ferdes på området.



Figur 21: Eksisterende terreng og høyder på diverse koller / topper

Fra BG til BFS5 er det valgt å legge inn underetasje på boligene i BFS5. Dette for at det skal gjøres mindre terrenginngrep og for å få en bedre overgang mellom BG og BFS5. Det forklares ytterligere nedenfor, men det er lagt opp til at underetasjen legges på tilnærmet eksisterende terreng, som ligger ca. på samme høyde som toppen av carporten til «tunbebyggelsen» i forkant. Dette vil være en god løsning som skjuler høydeforskjellen, samtidig som et «dårlig» areal blir brukt til noe som legger opp til et bilfritt uterom i f_BUT.



Figur 22: Overgang mellom BG og BFS5. Høydeforskjell på ca. 2,2 m.

Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Planforslaget er illustrert som en tunbebyggelse med mindre boenheter, perfekt for unge, småfamilier og gamle. Dette er et område hvor fellesskapet står i fokus med store fellesarealer i uteoppholdsarealet (BUT) og med private hager/terrasser. Hjertet av tunet vil være bilfritt, som skaper trygge omgivelser for spesielt barn og unge. Byggegrensen i plankartet sikrer at det en god forbindelse mellom uteoppholdsarealet og tursti (o_GT3) mot nærliggende reaksjonsområder. I tillegg til en forbindelse ut til f_SKV3 slik at man sikrer muligheter til å kjøre inn f.eks. sand til sandlekeplassen.

Det tillates inntil 20 boenheter innenfor BKS, hvor bebyggelsen skal tilpasses vegens høyde med høydeforskjell på feltet på 1,0 meter fra nord til sør. Det vil si at høyden i nord vil starte på kote +13,5, mens i sør er det satt til H0 på kote +14,5.



Figur 23: Illustrasjon av mulig tunbebyggelse

Bebyggelsen i dette feltet følger de samme bestemmelsene om at bokvaliteten sikres ved at bebyggelsen skal oppføres med klar overvekt trematerialer i fasadene, der fargesammensetningen på fasader skal ha naturfarger. For hver boenhet skal det avsettes minimum 80m² uteoppholdsareal, men areal på balkong/terrasse/felles uteoppholdsareal (BUT) kan medregnes. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Parkering skal etableres ved 1 biloppstillingsplass pr.boenhet. Denne kan oppføres i tilknytning til felles carport-/garasjeanlegg i felt BG. Avkjørsel for boligene i BKS skal løses via f_SKV3. BKS skal være bilfritt, men tilrettelagt for nyttekjøring og utrykningskjøretøy.



Figur 24: Mulig utforming av uteoppholdsarealet i midten av tunbebyggelsen

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG)

Området er avsatt til garasjer/carporter for boligeierne innenfor felt BKS for å gjøre tunbebyggelsen bilfritt. Terrenget mellom BG og BFS5 er på ca. 2,2 m og dette er illustrert nedenfor ved at det etableres

et anlegg som legges inntil terrenget og dermed skjule høydeforskjellene. Det vil dermed tillates at det fylles i bakkant av garasjeanlegget. I tillegg er plasseringen god fordi det ligger glemt bak tunbebyggelsen, mens samtidig så ligger den inntil eksisterende fjellskrent.



Figur 25: Garasje-/carportanlegg i bakkant av tunbebyggelsen

4.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

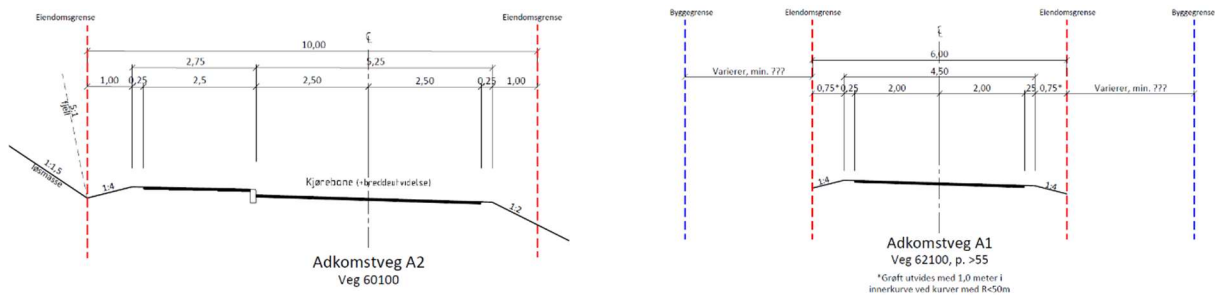
Harde trafikanter - kjørende

Adkomst til feltet blir via eksisterende Stifjellvei/Branesveien. Branesveien betjener ca. 80 eksisterende hytter i området i dag.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende kryss til Krossnesveien beholdes slik det er i dag. Adkomstvegen inn til feltet utbedres og det reguleres inn fortau langs adkomstvegen. Nytt kryss til Branesveien for adkomstveg til det nye boligfeltet reguleres inn. I kryssområde heves Branesveien ca. 1m.

Utforming av veger

Alle vegene er dimensjonert etter Kristiansand kommunen sin veinormal. Dvs at adkomstvegen inn til feltet, Stifjellveien/Branesveien, er regulert som A2-veg med vegbredde 5,25 meter og fortausbredde 2,75 meter. Maksimal stigning på vegen i området er 7% som er en forbedring i forhold til eksisterende veg. Eksisterende kryssområde Branesvegen/Stifjellet er utbedret med hensyn til utforming, stigning og frisikt. Adkomstvegen inn i feltet er regulert som A1-veg med vegbredde 4,5m med maks stigning 5%. I starten av vegen frem til fellesvegen (ca. 55 meter) er det regulert inn 0,5m ekstra bredde da det er størst trafikk på denne strekningen.

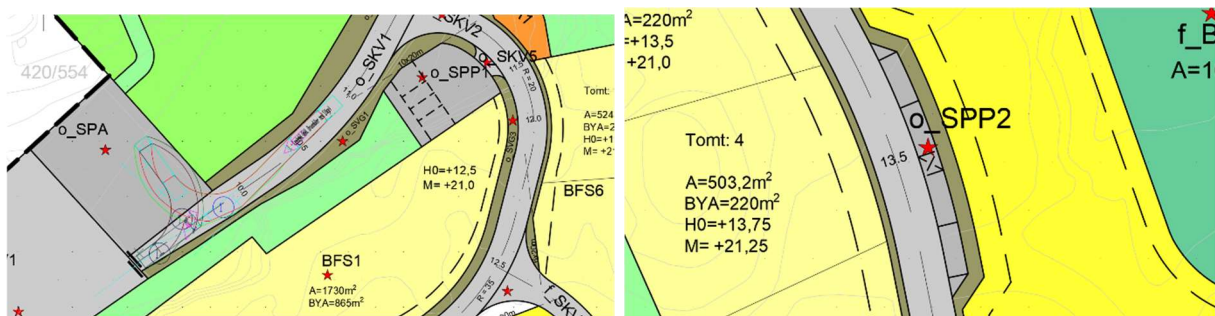


Figur 26: Snitt av A2 og A1 veg

Parkering

Det avsettes 2 parkeringsplass pr. boenhet med mulighet for minst en garasjeplass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg (BG). Der hvor det er sekundærleilighet, skal det i tillegg avsettes 1 parkeringsplass på boligtomta.

Det er i tillegg lagt til rette for 4 gjesteparkingsplasser i o_SPP1 og 4 plasser på o_SPP2. I enden av o_SKV1 og inn på o_SPA er det vist at det er mulighet for å snu med lastebiler. Det er sikret i bestemmelsene om at f_SV1 er en felles en atkomstvei hyttebeboerne, samt for kommunes tjenestebiler



Figur 27: Viser snumuligheter på o_SPA og parkering på o_SPP1 og o_SPP2

Myke trafikanter – Gående og syklende

Et av hoved tiltakene for de myke trafikantene er utarbeidelsen av fortau langs adkomstvegen fra Krossnesvegen til nytt kryss boligfelt. Fortauet har en maksimal stigning på 7% og det vil koble seg på eksisterende gang- og sykkelveg langs Krossnesvegen. Tiltaket vil være med å øke trafiksikkerheten og gjør skolevei/generelt ferdsel mye tryggere, spesielt for barn og unge.

Internt på området er det lagt til rette for gode stiforbindelser og trygge uteområder for myke trafikanter. Dette blir ytterligere beskrevet i kapittel «grønnstruktur og uterom» nedenfor.

Vann og avløp

Vannforsyning blir fra Årosveien og via nytt anlegg i Stifjellet boligfelt. Dette er avklart med utbygger. Dersom Stifjellet ikke bygges ut, må VA sikres i denne planen. Dette vil fremkomme av de tekniske planene.

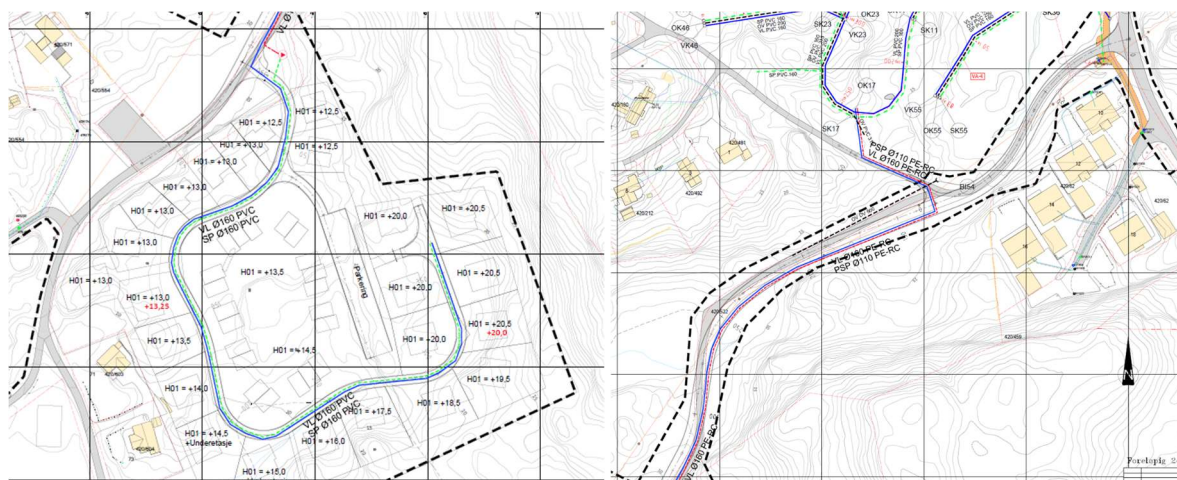
De øverste boligene blir plassert på ca. kote +22 moh, noe som tilsier at de oppnår tilstrekkelig vanntrykk.

I småhusbebyggelse skal uttak for brannvann ha en kapasitet på min. 20 l/s. Dette kravet gjelder også for 4-mannsboligene. Det oppnås ved å legge dimensjon VL Ø160. Det forutsettes tilkopling til ny vannledning (Ø225) som skal etableres ifm Stifjellet boligfelt.

Brannvannkapasitet er beregnet av ingeniørvesenet i 2021 (M. Dumpor 22.11.2021). Med de forutsetninger om ledningsdimensjoner og trase oppnår området tilfredsstillende brannvanndekning på 20 l/s (som er kravet for småhusbebyggelse).

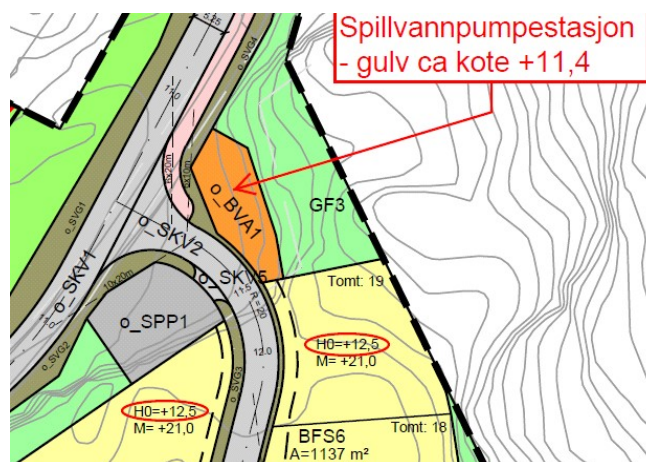
Det etableres ny kommunal spillvannpumpestasjon ved avkjøringen fra Branesveien. Pumpeledningen skal følge samme trase som hovedvannforsyningen frem til Stifjellet boligfelt, og deretter ha selvfall videre ut mot Årosveien.

Enkelte boliger må ha privat kloakkpumpe om de etableres med underetasje.



Figur 28: Nye VA-ledninger

Det er blitt gjort en utsjekk som sikrer at høyden og plassering av pumpestasjon er ivarettatt mot regulerte nabotomter.



Figur 28: Spillvannpumpestasjon.

Overvannshåndtering

For utbyggingsområdet forutsettes det at små nedbørhendelser infiltrerer og fordrøyes på tomt og veggrøft. Større nedbørhendelser der alt overvann ikke infiltrerer vil fanges opp av sluk i veggrøft. Videre føres overvannet i lukket system frem til egnet utløp til bekke drag.

Det legges opp til stor grad av lokalinfiltasjon. Når regnvannet har infiltrert vil det trekke ned og

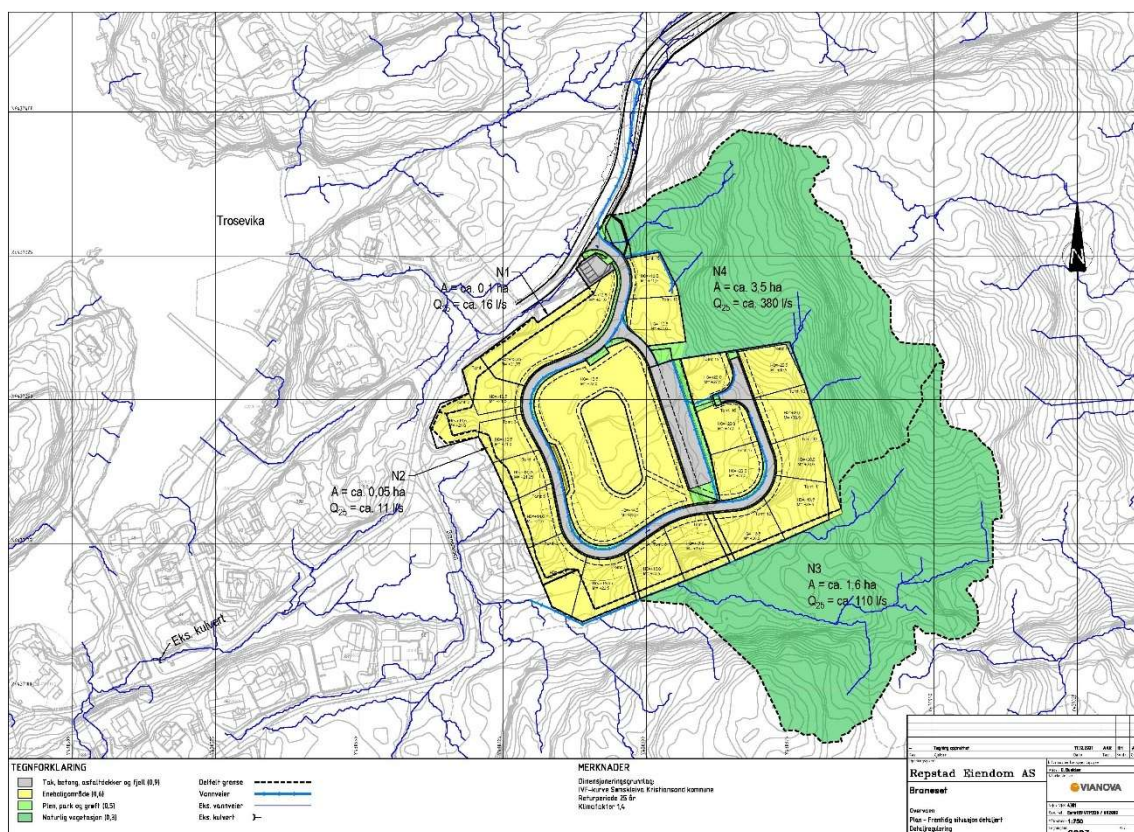
følge eksisterende vannveier i grunnen og i stor grad opprettholde vannbalansen i området. Det vurderes ikke til å bli vesentlige endringer i normalsituasjonen i området.

Delfelt N1 og N2 reduseres betydelig i avrenningsareal og beregnet teoretisk avrenning. Delfelt N3 reduseres i avrenningsareal med øker noe i teoretisk beregnet avrenning som følge av gjentakintervall og klimafaktor. Totalt reduseres avrenningen nedstrøms området fra ca. 137 l/s til ca. 121 l/s.

Delfelt N4 er et nytt delfelt som der overskytende overvann blir før til et bekkedrag i nord. Dette bekkedraget tar blant annet imot avrenning fra Stifjellet. Det utløper til sjø i Trosevika.

Utbyggingen fører til endring i flomveier for delfelt N4. Ny flomvei følger hovedsakelig veg og grøft. De resterende delfeltene har mer eller mindre uendret flomveier.

Endring av flomveier vurderes som akseptable, og henvises til eget overvannsnottat for ytterligere informasjon og beregning.



Figur 29: Nye VA-ledninger

Nettstasjon

I planområdet reguleres formålsflate til nettstasjon, etter innspill fra Agder Energi Nett AS.

Avfallshåndtering

Etter avtale med Avfall Sør AS, er det bestemt at det skal være krav om nedgravde containere. Plasseringen er satt i henhold til gangavstand og snumuligheter for kjøretøyet i krysset mellom o_SKV2 og f_SKV3. Dette er blitt avklart med kommunen og ingeniørvesenet. Det er i tillegg blitt avsatt nok areal for forbikjøringsmulighet ved tømning. Dette er løst etter kommunens tilbakemelding om at dybden på arealet til renovasjon minskes til 2 meter og det resterende arealet får samme formål som veiareal (grå farge).

4.5. Grønnstruktur og uterom

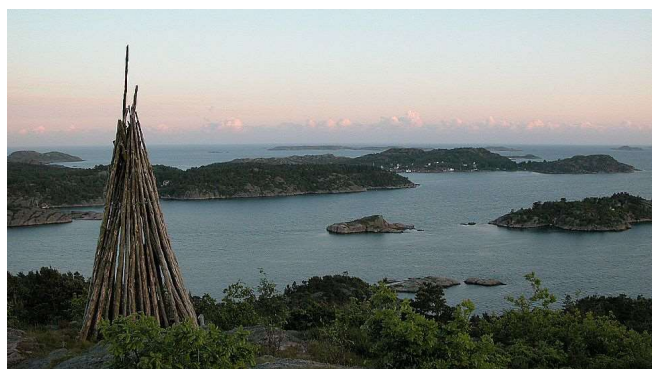
Grønnstruktur, friluftsliv og uterom

Grønnstrukturen er en viktig del av å oppnå en bærekraftig visjon for planarbeidet. Tilknytning til omgivelsene er et viktig element i utformingen av planområdet. Det kommer tydelig frem at det er et sterkt fokus på å bevare og videreføre den naturlige grønnstrukturen som en buffer rundt boligområdet. Dette vil gi mennesker direkte kontakt med friluftslivet og vil være et flott rekreasjonsområde med unike opplevelser.

I tidligere kapittel ble det forklart at området oppfattes som et søkk med nedhogd skog. På diverse kart vises det en eksisterende sti som går gjennom området og opp mot Årosveden. Denne er kuttet, og det mangler i dag en forbindelse. I planforslaget er det lagt til rette for at grønnstrukturen skal danne en frodig ramme rundt det nye planlagte boligområdet med tydelige innstikk mellom bebyggelsen og inn uteoppholdsarealet, som ligger i hjertet av området. Det skal opparbeides gode stier med tydelige koblinger til sentrale friluftsliv destinasjoner. Denne koblingen er, som planområdet ellers, tilgjengelig for allmennheten og tilfører merverdi for alle som bruker området.



Figur 30: Inspirasjonsbilde - Grønne uteområder (Mad Arkitekter)



Figur 31: Nærliggende friluftsområde – Kvernhusvannet og Årosveden

Grønnstrukturen i seg selv er mer enn bare et ledd i å etablere en bedre forbindelse til nærliggende grønnstruktur og friluftslivet. Implementering av grønnstruktur mellom bebyggelsen vil spenne seg fra den private sonen som er boliger med hage utenfor terrassedøren, og videre til det semi-offentlige fellesarealet som knytter seg til tunet i midten av planområdet. Utendørs fellesarealer er tilgjengelige for allmennheten, der denne oppdelingen gir muligheter for at uteoppholdsarealer kan foldes inn i hverandre og skape et sosiale samhold. Det er store ambisjoner om å skape et prosjekt hvor det er høy kvalitetsmessig grad på grønnstrukturen og uteoppholdsarealene. Den internasjonale trenden går i denne retningen, hvor bo- og oppholdskvalitet settes høyest. I tillegg tilbyr dette prosjektet et helt spesielt inntrykk ved at man vil ha sjøglimt, som løfter opplevelsen ytterligere.

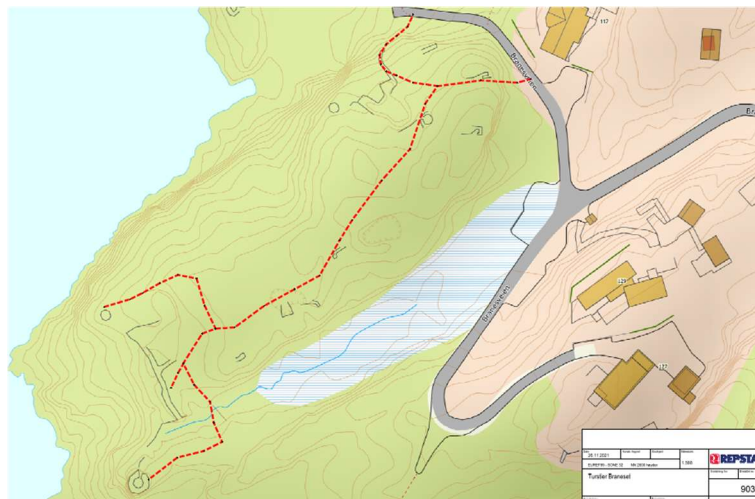


Figur 32: Sjøglimt fra kote 22

Historiske elementer og offentlig friområde

Braneset har en historisk tilknytting, som er mindre kjent for allmennheten, gjennom skytestillinger og kanon- og mannskapsbunkere helt i sør på neset (se figur 22). Dette ligger utenfor planens avgrensning, men det er ønskelig fra tiltaksgiver å legge til rette for:

- Bedret tilgjengelighet til skytestillingene på Braneset gjennom opparbeidelse av grusede stier.
- Informasjon om historien som skjuler seg i kanon- og mannskapsbunkerne.



Figur 33: Kart som viser mulig ny opparbeidet sti til skytestillingene

I tillegg er det ønskelig å investere midler på det offentlige friområdet på Braneset, markert i figur 30 nedenfor, for å gjøre det mer attraktivt for bruk. Dette området er i dag en gressplen med 2 små sandstrender på hver sin side uten ytterligere funksjoner.

Disse tiltakene vil positivt for alle og tilføre ytterligere kvaliteter for allmennheten og en unik mulighet til å gjenfortelle de historiske begivenhetene på Braneset.



Figur 34: Bilder fra befaring på skytestillingene og offentlig friområde

Kvartalslekeplass og sandlekeplass (o GF6 og f BUT)

Planforslaget legger til rette for en kvartalslekeplass på dagens ballbane arealer, som ligger i nær tilknytning til planlagte boliger og eksisterende hytter. Dagens funksjoner vil bli oppgradert og nye funksjoner vil bli implementert. Det er dialog med Braneset Velforening om hvilke funksjoner kvartalslekeplassen skal inneholde.

Dette vil være et større møteområde, hvor lekeplassutstyret er spesielt tilpasset for de litt eldre ungene, men også inneholde tilbud for de aller minste og voksne.

For vedlikehold og generell drift er det på alle adkomstveier avtalt allmenn ferdselsrett samt rett for kommunale tjenestebiler i privatrettslige avtaler.



Figur 35: Bilde fra befaring av dagens ballbane

Sandlekeplass – f_BUT

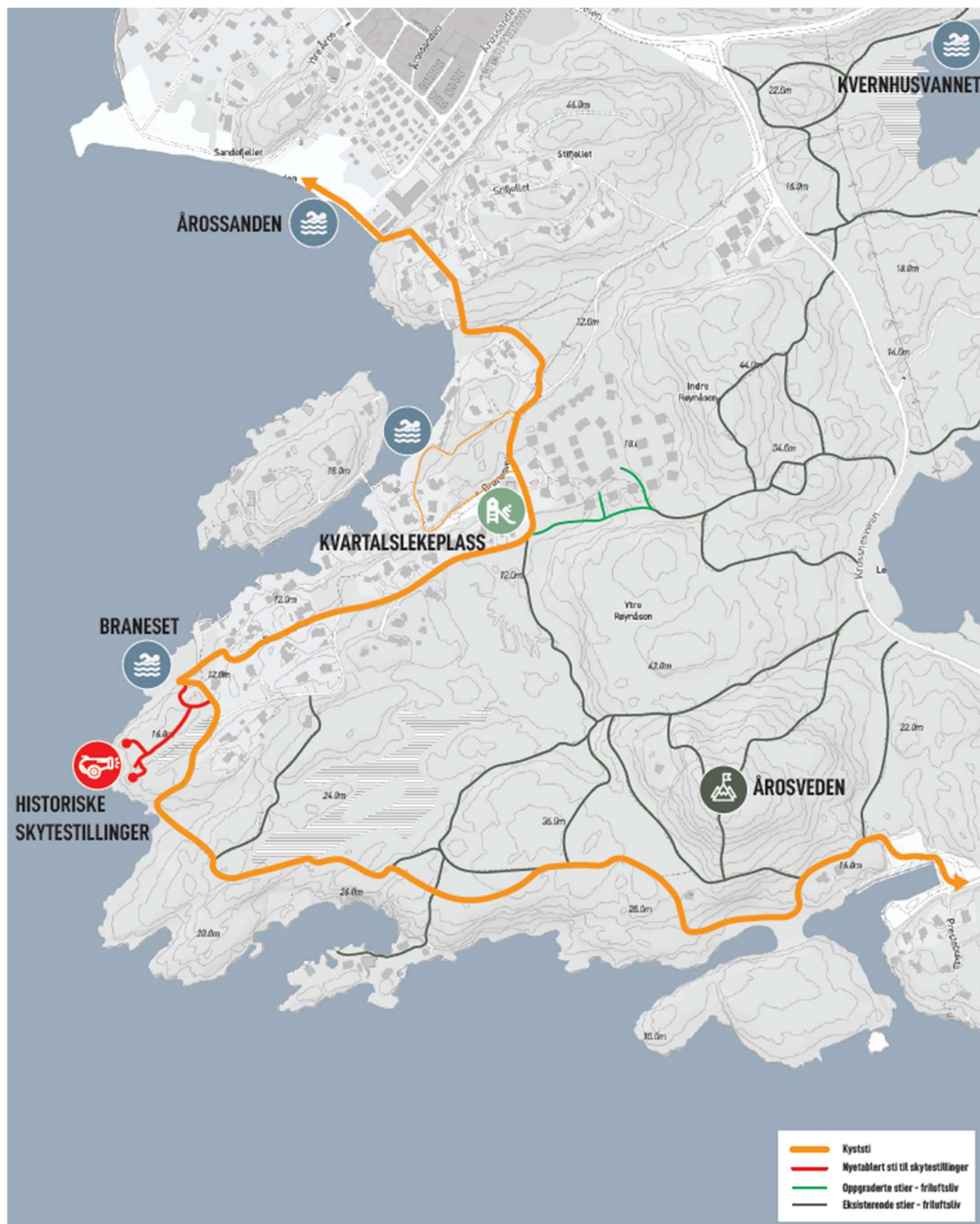
Det vil opparbeides en sandlekeplass innenfor området regulert til felles uteoppholdsareal f_BUT på minimum 250 m². Sandlekeklassen vil være felles for BKS, BFS1 og BFS3-6 ettersom avstanden fra disse boligene og ned til offentlig kvartalslekeplass er større enn 100 meter. BFS2 ligger innenfor radiusen på 100 meter fra kvartalslekeklassen.

Kyststi – den røde tråden

Et viktig punkt for konseptet var å utvikle området på fellesskapets premisser og tilby unike kvaliteter i form av sin nærhet til sjø og friluftsliv. Figur 25, på neste side, viser hvordan en mulig kyststi kan være med å skape en kobling fra nord, Åros, til sør-øst, mot Pestebukta, før den kan fortsette videre opp mot Kvernhusvannet.

Denne planen jobber med å gjør oppgraderinger/tilrettelegger for ulike offentlig funksjoner som kommer fellesskapet til gode. Det kommer tydelig frem hvordan en rød tråd skapes med å planlegge for friluftslivet, eksisterende og oppgraderte stier, nye aktiviteter i form av ny kvartalslekeplass, investere midler på friområdet på Braneset (ute på neset) og tilrettelegging for bedret tilgjengelighet til historiske elementer.

Mange av funksjonene og stedene er skjulte for flesteparten av befolkningen, men denne sammenhengen mellom aktiviteter er allikevel spesiell. Det er svært få steder du får samlet så mange forskjellige kvaliteter på en relativ kort strekning, og at det i tillegg er allment tilgjengelig gjør det unikt.



Figur 36: Mulig kyststi og alle funksjonene langs aksen

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

Skolekapasitet

Planområdet utgjør en naturlig utbygging i forlengelse av eksisterende boliger ved Årosskogen og Krossneset på Åros, og utviklingen av nytt boligområde på Stifjellet. Nærskolen er Langenes skole (barneskole), med en avstand på 2 km. Det er god elevkapasitet på skolen ifølge rektor.

Barnehagedekning

Det er både kommunale og private barnehager i nærområdet.

Kommunale:

- Åros barnehage.
- Sjøstjerna barnehage. To avdelinger.
- Torvmoen barnehage. Fire avdelinger.

Private:

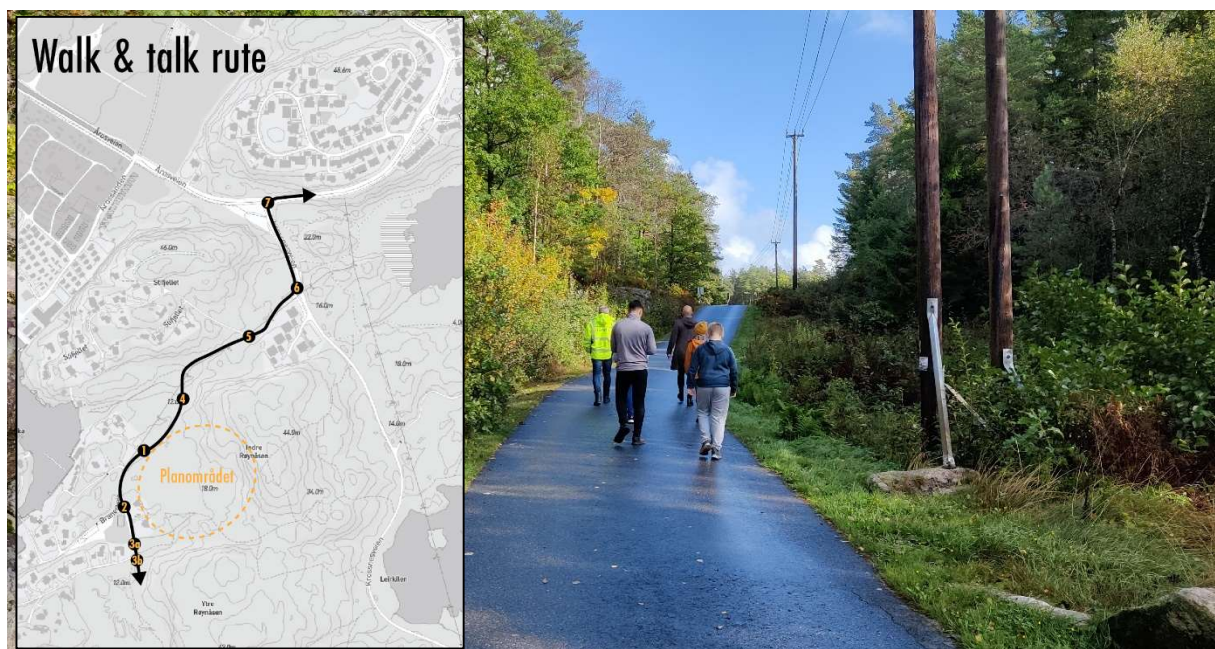
- Sebbetåa familiebarnehage.
- Stokkelandsåsen familiebarnehage. Fire avdelinger

Det er gjort rede for at det er tilstrekkelig kapasitet på barnehageplasser.

4.7. Barn og unges interesser

Som et ledd i planarbeidet er det gjennomført en grundig og større medvirkningsprosess med barn og unge. Det ble utarbeidet en medvirkningsmetode som ble godkjent av Kristiansand kommune. Denne ble utgangspunkt for prosessen, og det har blitt gjennomført en dialog og befarings med barn og unge. Medvirkningsmetoden, innspill om hva barna ønsker seg, og hvordan prosessen ble gjennomført, kan det leses mer om i eget vedlegg.

I tillegg har det vært en god dialog med barn og unges representant i kommunen om hva som har vært viktig for dem i denne planen. Det har kommet tydelig frem at det er langt viktigere å legge til rette for at barn og unges sikkerhet ivaretas i planen med fortau langs Branesveien. I stedet for å etablere enda flere sandlekeplasser eller lekefunksjoner som allerede finnes rett i nærheten.



Figur 37: Walk & rute og bilde fra medvirkningen med barn og unge

4.8. Landskapsanalyse

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU) etter Plan- og bygningsloven, men i tråd med referat fra oppstartsmøte er det utarbeidet en landskapsanalyse (Trollvegg, 2021).

Landskapsstruktur



Figur 38: Landskapsanalyse som viser hvordan landskapet deles av naturlige høydedrag.

Den overordnede topografien med landskapselementene som vann og vannspeil, fjelltopper og grøntområder med større, markert vegetasjon samt landskapets hovedform som romdannende elementer, skaper strukturen i landskapet.

I vest ligger en øy som nærmeste nabo til analyseområdet. Mellom øyen og kystlinja er det på det trangeste rundt 30 meter. Dette gir god beskyttelse og gjør at Braneset/Trosevika har flere fine og lune områder langs kysten. På vestsiden av øya er det store vannflater med et åpent landskapsrom. Mot nord, øst og sør rammes planområdet inn av høydedrag /fjelltopper som alle ligger betydelig høyere enn terrenget i planområdet. Toppene gir flotte utsiktspunkter mot sjøen og andre deler av Søgne.

Delområder med verdivurdering

Kartet nedenfor viser innledningen av delområder. Etterfulgt av en tabell som tar for seg verdivurderinger for hvert av områdene. L1 er utviklingsområdet og det er dette området som vil endre seg av planen.



Figur 39: Inndelingen av områder

Delområde	Beskrivelse	Verdi
L1 – Utviklingsområdet	Et søkk med nedhogd skog. Småkupert terreng, og nærmeste nabo til eksisterende hyttefelt. Har en kort avstand til flere viktige områder, men området i seg selv har liten verdi landskapsmessig.	Lite verdi
L2 – Eksisterende hyttefelt og adkomstvei	Området strekker seg som en slange mellom høydedrag, vannkanten og grøntområder. Terrenget er småkupert, men relativt flatt landskap. Strandsonen med sin kantvegetasjon og nærhet til vannet gir en stor opplevelsesverdi. Flere fine og vær sikre buker som gir perfekte forhold til bading på sommeren. Et reaksjonsområde med et samspill mellom blå og grønnstruktur.	Stor verdi
L3 – Friluftslivområdet	Særlig gode visuelle kvaliteter og særpreg, bidrar til gode reaksjonsområder med variasjon mellom tett og åpen vegetasjon. Kjent landemerke, historiske elementer og grøntarealer dominerer landskapsbildet.	Svært stor verdi

L4 – Høllefjorden	Variert, strandsone som er delvis bebygd og en balanse mellom landskap og inngrep. Stort landskapsrom med særlig visuelle kvaliteter, vannet knytter området sammen, og det er stor opplevelsesverdi. Høllefjorden er et kjent landemerke og er for mange definisjonen på skjærgården i Søgne.	Svært stor verdi
L5 – Stifjellet	Høyereliggende fjell/område med eksisterende bebyggelse og snart ny bebyggelse. Området har en tett vegetasjon, men området i seg selv gir liten opplevelsesverdi.	Noe verdi

Samlet vurdering

Gjennomgangen av delområdene og hvordan den foreslåtte utviklingen av planområdet vil påvirke dem, viser at planlagt bebyggelse forholder seg til eksisterende landskapskvaliteter og områdets landskapsbilde på en måte som ikke reduserer de visuelle verdiene i analyseområdet nevneverdig. Den foreslåtte utbyggingen med tilhørende strukturer, plassering og høyder på bebyggelsen, sannsynliggjør at planforslaget er tilpasset det omkringliggende landskapet og underordner seg strukturer og horisontlinjer. En utbygging i tråd med viste illustrasjoner vil legge til rette for at tiltaket oppleves som godt forankret i landskapet og tilpasset omgivelsene.

Den fullstendige rapporten tar for seg en dypere analyse og vurdering av hvert området, og kan leses som eget vedlegg til denne planbeskrivelsen.

4.9. Universell utforming

Planområdet er forholdsvis lite i areal og boliger, med en ny hovedveg og to mindre stikkveger.

Kvartalslekeplassen er regulert på eksisterende ballbane, som vil være et trygt område med veldig lite trafikk og utformes etter kommunal standard.

Parkering er hovedsakelig tilknyttet den enkelte bolig, men tunbebyggelsen vil ha felles carport løsning i bakkant av bebyggelsen. Dette gir lett orientering og oversikt i planområdet.

I utgangspunktet skal det ikke bygges underetasje, men det tillates på 5 tomter. Vegene har tilgjengelighet, og det samme gjelder for lekeplass/aktivitetsområdet/tunet og p-plasser. Nye veger skal ha belysning. Innenfor planområdet er det ingen forstyrrende lyder som hemmer mobilitet for blinde og svaksynte. Renovasjon skjer i nedgravde containere med lett tilgjengelighet. Nødvendig skilting følger norm.

4.10. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller fornminner i planområdet. Det er imidlertid registrert en gravrøys øst for planområdet. Denne vil ikke bli berørt av planforslaget og kommunen har i oppstartsmøtet konkludert med at det ikke er behov for å foreta ytterligere registreringer.

4.11. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I Ros- sjekklisten er det ikke avdekket forhold. Ros-sjekkliste kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

4.12. Naturmangfold

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU) etter Plan- og bygningsloven, men det er i forbindelse med oppstart av prosjektet avklart med Kristiansand kommune at det skal utarbeides en vurdering og kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Rapporten (Rambøll, 2021) tar for seg hvilke naturverdier som tidligere er registrert, samt nye verdivurderinger som følge av befaring gjort av Rambøll, høsten 2021.

Fra tidligere var det lite registreringer i området, men under befaringen ble det gjort flere funn, der spesielt Strandeng i Trosvika med moderat kvalitet ble negativt berørt av mulig utvikling av offentlig badestrand på dette området. Strandeng er oppført som sårbar i Norsk rødliste for naturtyper. Rapporten kommer med forslag om å legge en hensynssone på dette arealet, slik som plankartet viser nedenfor.

Befaringen førte også til flere funn av rødlistede arter innenfor planområdet, men alle funnen var langs Branesveien og parkeringsplassen.

Rapporten konkluderes med at det ikke ble funnet viktige naturtyper eller sårbare arter innenfor arealene som er avsatt til utbygging av boliger. Utbyggingen vil gjøre et innhugg i et større sammenhengende skogsområde. Siden det er et begrenset areal som berøres, og det ligger i utkanten av skogsområdet, vurderes det likevel som at skogsområdets funksjon for vilt, fugle- eller planteliv ikke reduseres nevneverdig av utbyggingen.

Det nevnes også at ved eventuell opparbeiding av kyststi bør den anlegges noen meter utenfor avgrensningen til Strandenga.

Ved oppgradering av adkomstveien må det tas hensyn til den registrerte barlinden, slik at treets og treets røtter ikke tar skade.



Figur 40: Registrering av Strandeng fra rapport (Rambøll 2021).

4.13. Lyd og støy

Det er foretatt støyberegning (overslag) med dagens trafikk og trafikk fra planlagte boliger på relevante strekninger. I henhold til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging er grenseverdien for vegtrafikkstøy Lden 55 dBA.

Kartleggingen viser at bebyggelsen, både eksisterende og planlagt, som følge av trafikkøkningen til nye boliger vil bli utsatt for et støynivå som tilfredsstiller grenseverdien i T-1442.

Notatet ligger vedlagt og kan leses i sin helhet.

4.14. Anleggsfasen

I utgangspunktet skal planområdet bygges ut samlet. Dette er gunstig opp mot massebalanse og intern håndtering av masser. Transportbehovet blir minimalt, som igjen gir mindre utslipp og mindre støv.

4.15. Energiforbruk

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk. Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm. Det er ikke mulighet til å koble seg til fjernvarme.

4.16. Miljøkonsekvenser

Planområdet har en relativ kort avstand til kollektivaksene og buss (ca. 550m). Det er både på kort og lang sikt god tilgang til kollektive transportløsninger. Gang- og sykkelveier er godt utbygd langs Årosveien og Krossnesveien, og planforslaget legger til rette for utarbeidelse av ny gang- og sykkelvei helt ut til Krossnesveien. Gjennomføring av de planlagte tiltakene vil bidra til å fortette med nye boliger nær etablerte kollektivakser og generell bolig- og fritidsbebyggelse.

4.17. Kriminalitetsforebygging

Planforslaget legger til rette for at det kan skapes aktivitet i planområdet «hele døgnet». Dette er et viktig prinsipp for at risikoen for kriminalitet går ned. Det reguleres for boliger i forskjellige størrelser og typer som bidrar til at ulike aldre bosettes på området. Dette vil gi aktivitet på dagtid og på ettermiddag- og kveldstid. «Øyer på gata» fører til at det er høyere terskel for å begå noe kriminalitet.

I tillegg er det fokus på å skape et bomiljø i høy kvalitet og store arealer for rekreasjon. Forskning viser til at estetisk pene områder har en lavere risiko for at det begås lovbrudd eller hæverk. Rekreasjonsarealene og fasilitetene skal føre til at mennesker vil ta i bruk området, noe som skaper eierskap. Det har vært en bred medvirkningsprosess med barn og unge, slik at det kan bygges funksjoner som de etterspør. Dette vil være med å øke attraktiviteten. En god del boliger vil ligge på bakkeplan, noe som gjør at kontakten mellom uteområder og beboere blir større, hvilke også forebygge kriminalitet.

I tillegg vil god belysning være en viktig faktor for kriminalitetsforebygging.

4.18. Folkehelse

Planforslaget fremmer både fysisk og psykisk helse (sosial bærekraft). Gode gangveier internt i området og videre til viktige destinasjoner som ut til Krossnesveien fremmer gange og sykling (miljømessig bærekraft). Mer gange og sykling i hverdagen gir bedre fysisk helse.

Et vesentlig poeng er områdets korte avstand til rekreasjonsarealene på Årosveden, strender langs sjøen og Kvernhusvannet. Internt i området legges det til rette for diverse aktiviteter og trygge omgivelser. Alt dette fremmer aktivitet og fysisk helse. Grønne arealer, beplantning og vann er andre kvaliteter som fremme folkehelse, og har en beroligende effekt på psyken. I tillegg etableres det en snarvei gjennom området for rask tilkomst til eksisterende stinettverk til ulike friområder.

For å fremme psykisk helse og trivsel etableres det møteplasser internt i området, der både voksne og barn kan møtes. En variert sammensetning av boliger gjør også at folk i ulik alder kan bosette seg i området.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 05.07.21. Spesielle tema i oppstartsmøtereferatet ut over vanlig temaer:

- Utnyttelse: Anses å være dårlig utnyttelse av området, uten særlig terrengvariasjoner,
- Planavgrensingen må utvides, ut til Krossnesveien, for å sikre god linjeføring på adkomstvei. Må også utvides med hensyn til kvartalslekeplass.
- Det skal tas hensyn til trafikksikkerhet, og det vil bli stilt krav om etablering av ny adkomstvei ifra Krossnesveien, og frem til boligfeltet. Det vil også bli stilt krav om etablering av fortau på strekningen.

5.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varselet om oppstart ble sendt ut 9. juli 2021 med frist for merknader 30. august 2021.

Under følger en oppsummering med sammendrag av merknader, samt kommentarer til hver merknad.

Agder Energi Nett, epost datert 30.08.2021

AEN gjør oppmerksom på at de etablerer og drifter strømmnett i Kristiansand kommune (høyspent og lavspent fordelingsnett) etter energiloven områdekonsesjon i kommunen. De gjør oss oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til eksisterende anlegg og nye anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området og har derfor videresendt kartmateriale. De understreker viktigheten av at planen forholder seg til de gjeldende byggeforbudssone som skal tegnes i plankartet.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Svar på merknad:

Tas til orientering. Det har vært en dialog med AEN underveis i prosjekteringen og det er blitt avklart om plassering av ny nettstasjon/sikre nok arealer i plankart.

Arne Frigstad, epost datert 26.08.2021

Frigstad, som er eier av eiendommen - gnr. 420 bnr. 169, ønsker ikke endringer i bukta ved sjøen i området nær eiendommen og er derfor negativ til prosjektet. Han ønsker å bli holdt fortløpende oppdatert om planene for området.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Jostein Bratland, brev datert 29.08.2021

Brit Elisabeth og Jostein Bratland viser at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering samt referat fra oppstartsmøtet med kommunen. Som eier av Branesvegen 88, slutter de seg til de bemerkninger som styret i Sameiet Braneset Hyttefelt har sendt inn og at de ikke ønsker at der skal etableres boligfelt helt inntil deres hyttefelt, da det vil påvirke markedsverdien på deres hytte betraktelig ved eventuelt salg.

Videre gjør de oppmerksom på at den nye planen både går inn i den eksisterende reguleringsplan og gjør om på tilhørende arealer som de har tatt vare på i over 20 år. De mener at den lille stranden, fotballbanen og volleyballbanen ikke har stor nok kapasitet for et større publikum i sesongen.

De påpeker også at planforslaget reiser flere juridiske problemstillinger, spesielt at deler av gjeldende reguleringsplan for hyttefeltet blir endret ved en ny reguleringsplan for et boligfelt, samt at kommunen forventer, at det sikres (tinglyses) rettighet til allmenn ferdsel over hyttefeltets private veier, hvilket skaper stor fortvilelse hos parene. Videre begrunnes det ytterligere med at veiene ikke er dimensjonerte til mer trafikk enn det er i dag og at det vil bli farlig for de myke trafikantene da mange bruker de private veiene til friområdet ytterst på Braneset.

Det argumenteres videre at det planlagte boligfelt legger inn de nødvendige areal til lek og grøntareal utenfor byggeområdet – for at gjør plass til flere boligheter.

De forslår derfor denne løsning: I stedet for å benytte hyttefeltets eksisterende fellesområder til å dekke behov for fellesområder for nye boligfelt, mener vi at det vil være en mye bedre totalløsning for hele området at de to utbyggere (Aamodt Hus og Repstad Eiendom) i felleskap oppgraderer Trosevika til ny kommunal strand/friområde, samt at man benytter areal fra Trosevika mot nord-øst, opp til eksisterende vei til å etablere kvartalslekefunksjoner.

Til slutt gjør de oss oppmerksom på at de med stor sannsynlighet må finne seg i at det kommer et nytt boligfelt tett på deres hyttefelt, men ber om at friarealene deres ikke berøres i den nye reguleringsplan.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering. Det er i etterkant av dette innspillet vært dialog med hyttefeltet om ballbanen, hvor det er kommet til en enighet om bruken av denne. Videre er det blitt gjort flere tiltak i planen for å skjerme at planlagt bebyggelse vil påvirke kapasiteten ved å anlegge/forbedre nye områder/stier.

Espen B. Kolding, brev datert 25.07.2021

Annemie og Espen Kolding viser, at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering. De er eier av eiendommen - 4204-420/241, Stifjellet 28, som de har overtatt fra foreldrene, som kjøpte eiendommen gnr. 20 bnr. 141 i Søgne 20. 07. 1962, der senere ble delt i to (420/141 og 420/241). Eiendommen har altså vært deres feriested i 60 år, noe som de mener, bør gi rett til en stemme i denne saken.

De påpeker at det i planforslaget kommer frem, at der er tegnet en kyststi på siden av deres eiendom få meter fra deres hyttevegg (ca. 3-5 meters avstand).

De viser at de både respektere og ønsker velkommen til allmenhetens frie ferdsel langs kysten, også på Stifjellet. Men at de ikke akseptere en kyststi som de mener, gjør et stort og urimelig inngrep i deres privatliv og deres eiendom. De påpeker at det begrenser deres privatliv, livsutfoldelse og at det vil påvirke eiendommens verdi.

De henviser til en alternativ løsning:

Den avmerkede delen av kyststien, langs og på deres eiendom, er ment å gi adgang til området langs kysten, kystdelen av Stifjellet omtalt som «fellesskapet Åros» på gamle kart. Denne adgang kan bedre sikres ved å legge kyststien langs fjellveggen og sjøkanten av Trosevika, på allerede eksisterende sti. Denne kyststi ved sjøkanten og fjellveggen i Trosevika ble anlagt, men ikke ferdigstilt, for ca. 50 år siden for bl.a. å sikre adgang mellom noen få hytter i Trosevika og campingplassen. Stien ble bygget med bl.a. sprengstein fra deres eiendom. De mener derfor, at adgangen fra Trosevika til kystdelen av Stifjellet sikres best ved å videreutvikle denne eksisterende kyststi langs vannkanten.

Til slutt skriver de at de ikke vil akseptere, at det anlegges en kyststi som anvist på plantegningene, og vil om nødvendig prøve en slik beslutning rettslig, med krav om omlegning og erstatning. Deres synspunkter er ikke

samordnet eller drøftet med deres naboer på Stifjellet og er derfor klar over at det kan være andre meninger om adkomst og bruk av kystområdet.

De ønsker å få tilsendt eventuelle merknader til deres innspill her ved innsending av planarbeidet til kommunen. De ønsker videre å bli holdt løpende orientert om planarbeid og tiltak som berører deres eiendom.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering og plankartet viser at kyststien er lagt på en ny plassering.

Kai Korsen, Laftekompaniet, epost datert 30.08.2021

Viser at de har mottatt nabovarsel om oppstart av detaljregulering av nytt boligfelt på g/b 420/6 i regi av Trollvegg Arkitektstudio as, for utbygger Repstad Eiendom. Dette er tilbakemelding fra berørte eiendommer 420/191 og 420/592. Eiendom 420/592 er foreløpig ikke bebygget.

Generelt er de positive med utviklingen av området til bolig og hytteformål, og at prosjektet ser interessant ut med variert bebyggelse og høy arealeffektivitet. De har tidligere erfaring med Repstad Eiendom av Braneset Hyttefelt og beskriver det som et godt og tillitsfullt samarbeid som har medført gode og optimale løsninger for hytteeierne, utbygger, kommunen og allmenheten. De har sett på andre prosjekter som utbygger har realisert, bla. Kjellandsheia i Søgne, som bygger under det positive inntrykket. Ytterligere understreker de at de også merker at utbygger vektlegger å få til et godt samarbeid med hytteeierne/Velforeningen, hvilket for dem også er et godt utgangspunkt.

Den entydige tilbakemelding fra Braneset Velforening, med massiv støtte i medlemmene/hytteeiene, sammenfatter de faglige vurderingene og holdningene på en god måte – «Ikke berør Braneset Velforeningens områder»

De mener derfor også at de planlagte og nødvendige fellesfasiliteter for det nye boligfelt må etableres som selvstendig tiltak uavhengig av det som allerede finnes i Braneset Velforening og understreker at området må dimensjoneres i forhold til økt belastning og være strategisk plassert. Der foreslås derfor å samarbeide i fellesskap med andre utbyggere.

Med tanke på veinettet i området frarådes det på det sterkeste at åpne området opp for allmennheten, da det etter deres mening vil være direkte uforvarlig både i forhold til økt trafikkbelastning og at veien som er dimensjonert/planlagt til området allerede har registrert økende trafikk pga. utleie av hytter og allmennhetens økede interesse for området. De ønsker derfor at beholde bommen for de mener det er en god løsning med tanke på blandingen av biltrafikk og myke trafikanter deriblant barn.

I forhold til strandsonen og planforslaget om at sikre adgang og gjøre eksisterende strand og friområde offentlig. Vil de advare mot uunngåelig konflikt med Velforeningen og de mest berørte hytteeiendommene som enten er direkte berørt og nabo til området. Det gjøres oppmerksom på at strand og bryggeområdet er der hvor man har samlet flest fellesfunksjoner skal betjene hele feltet, og det menes derfor at det er det mest belastede område. Med det argument at belastningen for de tilgrensende eiendommer allerede er uakseptabel stor – tross alle innregulerte og godkjente tomter ikke er bygget.

De påpeker heretter at det lenge har vært oppmerksomhet på problemet for de nærmeste og tilgrensede eiendommer og man er i noen grad kommet i gang med utbedringer, men man er ikke i mål. Det som foreslås i planforslaget, mener de, kun vil forverre problemet og totalt ødelegge området for de berørte og særlig de nærmeste. Det er derfor vedheftet et dronebilde som understøtter hvor trange disse områdene i strandområde er, samt avstanden til de mest berørte eiendommer. Derutover, eier Braneset Velforening veinettet inne på feltet som samtidig gir dem enerett på en del av arealene.

De understreker ytterligere vittigheten av å undersøke potensialet for området både i forhold til bukta med begrunnelsen at det vil være ute av proporsjon og allerede utilstrekkelig til dagens brukere og med et nytt influensområde på opp imot 100 nye boliger. De anbefaler derfor (om nødvendig) at der lages et studie av

påregnelig trafikkbelastning inn i området med ulike alternativer. Samt ber om at ta høyde for hvilket press et nytt boligområde vil utgjøre mot de tilgjengelige fasiliteter i hyttefeltet hvor man på 30 daa presser inn like mange boenheter som i hyttefeltet, hvor arealet er mange gange så stort og det samtidig ligger mellom boligfeltet og sjøen.

Ift Ballsletta henvises der til Velforeningens tilbakemelding, hvor de deler synspunkt om at søke etter andre egnede områder og evt. vurderer samarbeid med andre utbyggere.

Til slutt beskriver de at det er flere forhold som kan trekkes inn, men at de avventer ift. om prosjektet blir en realitet. I så fall anmodes det om et møte med de ansvarlige aktører i prosjektet før saken går videre. Og der understrekes igjen viktigheten av å finne gode løsninger i felleskap.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering og Braneset Velforening har blitt inkludert flere ganger i planprosessen.

Håkon Kiledal, brev datert 26.08.2021

Aase og Håkon Kiledal viser at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering. De påpeker at hyttefeltet i stor grad vil bli berørt og miste mye av sitt særpreg og kvalitet ved den foreslåtte utbyggingsplanen. Som eiere av hytte på Branesveien 48 mener de at de i stor grad vil bli berørt av de foreliggende planer, da de er nærmeste nabo til stranden og plenen som hytteeierne i dag bruker og vedlikeholder. De understreker også at fellesarealenes kapasitet allerede er fullt utnyttet og at det ikke er kapasitet til å utvide bruken av disse ved at gjøre arealet tilgjengelig for de store antall nye boligenheter som planlegges. Som nærmeste nabo til stranden mener de at en utvidet bruk vil medføre store ulemper med mye flere folk tett på og støyulemper.

Til slutt viser de til innspill som foreslår om å oppgradere og gjøre området i Trosevika om til strand og friområde som kan benyttes som fellesområder for det planlagte boligfelt. Hvis ikke det kan la seg gjøre ønskes antallet av boligenheter reduserte i betydelig grad.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Norsk Maritimt museum, epost datert 19.08.2021

Viser til forespørsel om behov for arkeologisk registrering i Trossevika på Åros i Søgne, Kristiansand i forbindelse med mudring og utfylling for etablering av badestrand.

Området er tidligere registrert av Norsk maritimt museum. I det nå omsøkte området er det allerede mudret en del og NMM har ved undersøkelsene i 2001 ikke påvist kulturminner under vann i forkant av mudringene.

De anser det ikke som nødvendig å gjennomføre en ny arkeologisk registrering i tiltaksområdet, men minner om meldeplikten ved funn av kulturminner. Dersom det under arbeider i sjøen oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel vrakdele, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og museet varsles, jf. kml § 14 tredje ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

De har utover dette ingen merknad.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Ragnar Kristiansen, epost datert 04.08.2021

Kristiansen, som er eier av eiendommen – gnr. 420 bnr 6, kontaktet oss i forhold til opplysende spørsmål til detaljreguleringen, som ble besvart på en informativ måte. Her ble det drøftet bekymring om at anlegning av badestranden for allmennheten vil skape en konflikt mellom med båttrafikken og badestranden. Hvor det understrekes en bekymring for badegjestenes sikkerhet tross løsning med anmerkning av gule bøyer. Det skal markere hvor badegjestene må ferdes, med en avstand på ca. 8-9m, hvilket han ikke mener er forsvarlig, særlig ikke med hensyn til barn.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Familien Rannestad og Familien Soldal, brev datert 27.08.2021

Familiene viser at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering. De er berørte naboer og eiere av GB 420/442. De er positive til utviklingen av Trosevika, men har innvendinger til stiplet trasé for kyststien. De argumenterer for at trasé for kyststien legges på nordsiden av eiendommene Branesveien 30 og 32 og knyttes opp mot offentlig parkeringsplass på utsiden av bommen for Braneset hyttefelt. Med dette vil kyststien få en behagelig stigning opp fra Trosevika og videre og samtidig vil det legges opp til en fin overgang til stien rundt kvernhussvannet.

De støtter Sameiet Braneset Hyttefelt til en ny arealplan, hvor det kommer frem at det vil være naturlig å legge trasé for kyststi fra strand/plen og opp til ny parkering. Hvor de er imot en opparbeidet kyststi mellom hyttene. Den vil utgjøre en inngripen i hyttelivmiljøet, samt den foreslåtte trasé er plassert i bratt og ulent terreng hvilket vil kreve et betydelig inngrep hvis det skal legges til rette for universell tilgjengelighet (inkl barnefamilier og folk med nedsatt funksjonsevne). På kommuneplankartet er der tegnet inn en sti mellom hyttene, som aldri er blitt realisert. Det har aldri vært trafikk mellom hyttene annet enn fra Branesveien 36 frem til for ca. 20 år siden.

Til slutt nevner de igjen positiviteten om utviklingen av Trosevika med strand og kyststi og beskriver historien for området siden 1988, men at vedlikeholdet av området ikke er blitt opprettholdt og at det derfor vil være for alles beste om Trosevika oppgraderes.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering. Strandeng gjør det ikke mulig å utvikle bukten i Trosevika, men plankartet legger til rette for en bedre trasé for kyststien.

Sameiet Braneset Hyttefelt, brev datert 26.08.2021

Sameiet Braneset Hyttefelt viser at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering, samt referat fra oppstartsmøtet med kommunen.

Det nye planforslag har vært en stor diskusjon mellom hytteeierne og det uttrykkes en felles bekymring for at hyttefeltet skal miste mye av sitt særpreg med en storstilt boligbygging som nabo. Det er derfor tatt kontakt til Repstad for å få en dialog om en felles løsning som begge parter kan stå inne for. Det er spesielt bekymring om oppgraderingen av området ved fotballbanen og kvartalslekeplass, samt hyttefeltets strand som reguleres til offentlig friområde.

De ønsker derfor at hyttefeltets fellesområder ikke bliver berørt, men at man i stedet oppgraderer Trosevika med strand og lekeplass (som nylig er skissert som et innspill til den pågående revidering av kommunens arealplan).

Det legges videre vekt på at hytteeierne i alle år siden eksisterende reguleringsplan har vedlikeholdt disse attraktive fellesområder bl.a. fotballbane, sandvolley bane, strand med plen samt vedlikeholdelse av friområde ytterst på Braneset. Det uttrykkes derfor bekymring for hvordan etableringen av opp mot 100 nye boliger/hytter vil påvirke deres hyttefelt og bruken av fellesområdene. De mener at kapasiteten allerede er fullt utnyttet og kan ikke se muligheten for at utvide bruken av disse ved å gjøre området offentlig. De mener heller ikke at eksisterende badeplass på Braneset hyttefelt arealmessig ikke kan ivareta ytterligere besøkende.

Ytterligere reiser det seg flere juridiske problemstillinger, spesielt at deler av gjeldende reguleringsplan for hyttefeltet blir endret ved en ny reguleringsplan for et boligfelt, samt at kommunen forventer at det sikres (tinglyses) rettighet til allmenn ferdsel over hyttefeltets private veier. Hvilket de ikke vil akseptere. Hyttefeltet har bekostet og vedlikeholder dagens bom, både for å vanskeliggjøre for uvedkommende (begrenser tyveri) å ta seg inn i området med bil og begrense trafikken i området. Veiene er ikke dimensjonert til mer trafikk med tanke på sikkerheten til myke trafikanter, spesielt barn.

De foreslår derfor det de mener er en bedre totalløsning for hele området hvis de to utbyggere (Aamodt Hus og Repstad Eiendom) i felleskap oppgraderer Trosevika til ny kommunal strand/friområde og benytter areal fra Trosevika mot nord-øst, opp til eksisterende vei til å etablere kvartalsfunksjoner i området. Det mener de vil gagne både den planlagte boligbyggingen og samtidig forskjønne området.

De mener at den skisserende kyststi ikke er mulig da den går opp av en bratt skrent og over en privat hytteeiendom. I stedet foreslår de at kyststien går langs sjøen og opp til veien gjennom det som da vil bli et sammenhengende friområde fra badeplass til kvartalslekeplass.

Både Repstad Eiendom og Aamodt Hus har uttrykt støtte til forslaget, men det krever at området ved Trosevika blir avsatt til dette i den nye kommuneplan. Aamodt Hus har dog satt en forutsetning for å kunne frigi noe av sitt areal til ny strand og lekeplass er at arealplanen legger til rette for ny hyttebygging på deres område. Repstad Eiendom er klar til å samarbeide med Aamodt Hus for å utvikle/bekoste Trosevika med strand/lekeplass som et alternativ fellesområde, men det krever at dette medregnes i planen for det nye boligfelt på Braneset.

De uttrykker, at det fra alle parter virker som stor ønske til at undersøke deres forslag om Trosevika. Men understreker at det krever koordinering mellom de ulike planene som nå er til behandling eller under utarbeidelse. Dersom Repstad får positive signaler fra kommunen, så kan utbygger innarbeide forslaget om Trosevika i detaljregulering. Ytterligere hvis kommunen gir positivt signal om å tillate noe hyttebygning på sitt område, så er Aamodt Hus innstilt på å starte et samarbeid med Repstad om alternativt fellesområde ved Trosevika, selv om det vil ta tid før den nye arealplanen blir vedtatt.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering. Det har vært en god dialog underveis i planprosessen. Det er forsøkt å gjøre noe i Trosevika, men ytterligere undersøkelser har gjort det vanskelig.

Siv Bente Berge & Rune Anderssen, brev datert 27.08.2021

Berge og Anderssen viser at de har mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering. Planforslaget omfatter deres eiendom, Branesveien 30 og ønsker at deres eiendom skal være hvit på reguleringsplanen og forblir under den reguleringsplan som er gjeldende i dag. Hvis det ikke er mulig må deres hytte være regulert til hytteformål og ha samme vedtekter som gjelder for eiendommen med dagens regulering. Det ønskes en bekreftelse dersom gjeldende reguleringsplan for deres eiendom skulle endre seg. De ønsker at den foreslåtte kyststi primært legges til traseen slik i kommuneplanen.

De gjør også oppmerksom på at østsiden av deres eiendom er tatt med i planen der ifølge kommuneplanen er et LNF område og de mener derfor der bør laves en konsekvensutredning og ros analyse hvis området skal laves til strand og gangsti. Hvis dette er mulig stiller de seg positive til å utarbeide en plan som omfatter strand i Trosevika over LNF området. De er også positive til at det opparbeides en strand i Trosevika. Alt utover dette mener de er i strid med den gjeldende kommuneplan og det må først utredes en ny kommuneplan.

De påpeker at plassering av kvartalslekeplass vil være samfunnsøkonomisk nyttig å utnytte allerede eksisterende ballbane og sandvolleybane året rundt, og ikke kun 3 måneder som i dag, som allerede er regulert til friområde og etablert. De mener at de nærliggende hytter er vant til aktiviteten og området har allerede etablert vei og infrastruktur. De ønsker derfor kvartalslekeplassen plassert som i planforslaget og er uenige med Sameiet Braneset Hyttefelt. Etter deres mening er det ikke hensiktsmessig å legge kvartalslekeplass langs hovedvei inn til boligfelt og hyttefelt. Hvis det siste ender med at gjøre seg gjeldende ønskes en buffersone mellom deres eiendom og lekeplass/nye boliger/hytter på minimum 15m med friområde. Samtidig mener de en slik plassering av kvartalslekeplass igjen behøve en konsekvensutredning og ros- analyse.

Til slutt beskriver de også at de vil søke kompensasjon for negativ påvirkning av deres eiendom, dersom det vil komme store endringer utover nevnte sti og strand, da det vil få betydning for verdien på deres eiendom. Utover dette mener de at ved bygging av nye boliger bør det etableres buffersone mellom boligfelt og hyttefeltet, samt bevare den naturlige fjelltopp som ligger mellom veien og det nye utbyggingsfelt.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Statsforvalteren, brev datert 18.08.2021

Statsforvalteren viser til brev fra Trollvegg Arkitektstudio AS, med varsel om oppstart av detaljregulering for Braneset i Søgne i Kristiansand kommune.

De godkjenner at planforslaget er i tråd med kommuneplanen og støtter de føringer som kommunen gir i referat fra oppstartsmøtet. De nye boligene skal plasseres i et område som er mye brukt som friluftsområde, og det er viktig at ulempene for friluftslivet ved utbyggingen minimeres gjennom landskapstilpasning og god tilknytning til sti- og turveinettet i det større området. Det er viktig med god involvering inkludert barn og unge ved valg av løsninger her. Utearealer, lekeplasser og sosiale møteplasser og sikker skolevei mm. må prioriteres

De er også enig i at de nye boligene (og de eksisterende) må sikres reell og opplevd uhindret tilgang til offentlige friarealer ved sjøen, men uten at det gjennomføres nye tekniske inngrep i strandsonen eller i sjøen.

Utover dette ber de om at følgende vurderes særlig og redegjøres for i det videre planarbeide.

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veiledere: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Svar på merknad:

Det vises til vurderinger i egne avsnitt for de aktuelle temaene i planbeskrivelsen.

Vegvesenet, brev datert 12.08.2021

Vegvesenet viser til brev med varsel om oppstart av detaljregulering for Braneset i Søgne i Kristiansand kommune. Da det kun er fylkes- og kommunale veger i området, har de ikke merknader til oppstartsmeldingen.

Svar på merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

6. VEDLEGG

- Plankart. Trollvegg. (2022)
- Planbestemmelser. Trollvegg. (2022)
- ROS – analyse. Trollvegg. (2021)
- Landskapsanalyse. Trollvegg. (2021)
- Medvirkning barn og unge. Trollvegg. (2021)
- Vegtrafikkstøynotat. ViaNova Kristiansand. (2021)
- Overvannsnotat med tegninger og beregninger. ViaNova Kristiansand. (2021)
- Tekniske planer for veg og VA. ViaNova Kristiansand. (2021 og 2022)
- Fagrapport naturmangfold. Rambøll. (2021)